COMUNE DI VIGONZA
Provincia di Padova

LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE DEGLI ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI (ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E S.M.I.), 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

Interessi pubblici

Dovranno essere coerenti con le linee programmatiche del Documento del Sindaco;

Condizioni urbanistiche minime richieste

Gli accordi con i privati devono essere compatibili con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione strutturale (vincoli, invarianti, fragilità, trasformabilità, VAS, VCI, PGRA, PTRC, altro); 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; l'ambito territoriale interessato dovrà essere ubicato in contiguità con gli insediamenti esistenti, coerentemente con le strategie di trasformabilità cogenti.

I contenuti progettuali dovranno evidenziare la natura e la consistenza dello sviluppo insediativo proposto integrato con la struttura urbana esistente, attraverso la proposizione delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi, del sistema ecologico con particolare riferimento agli spazi verdi e/o di aggregazione (pubblici / di uso pubblico) attrezzati e dei verdi privati, delle condizioni di permeabilità dei suoli, ecc., declinando tutte le possibili azioni finalizzate al raggiungimento del massimo livello di sostenibilità (ambientale, energetica, sociale, economica, ecc.).

Modalità di valutazione delle proposte

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

Modalità di valutazione della convenienza pubblica

La formulazione del metodo generale di calcolo del plusvalore poggia sull'assunto che questo è dato dalla differenza tra il valore futuro delle aree o degli immobili trasformati e il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare.

Le trasformazioni del territorio, generate dalle previsioni del PI rispetto alla disciplina urbanistica previgente, sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, (contributo perequativo) commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore, ed è utilizzato dal Comune per finalità di interesse pubblico (riqualificazione urbana, tutela ambientale, edilizia con finalità sociali, servizi di livello urbano); di opere e servizi pubblici in ambiti urbani degradati o carenti, con finalità di riqualificazione urbana.

Il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare corrisponde al valore del bene allo stato anteriore alle opportunità di trasformazione determinate dal PI. Si evidenzia che le indicazioni

strategiche del PAT sono riferite alle possibili trasformazioni urbanistico–territoriali e non determinano quindi l'attribuzione di alcuna nuova o diversa capacità edificatoria, prerogativa questa legata esclusivamente alle scelte operative effettuate dal PI.

Il valore del Contributo perequativo è calcolato in linea teorica sulla base del beneficio ottenuto a seguito della trasformazione urbanistica ed è calcolato tramite verifiche di stima generale tradotte in criteri interpretativi e assunti come base per la definizione dei valori monetari di superficie e volumi nelle diverse categorie edificatorie. Nel caso di assenza di categorie di riferimento l'importo di riferimento dovrà essere stabilito utilizzando valori in linea con quelli previsti per categorie assimilabili altrimenti presenti, anche sulla base di eventuali indicazioni fornite dagli uffici comunali. Sotto il profilo dei valori immobiliari, nell'ipotesi di un soggetto proprietario degli immobili interessato, il beneficio conseguente alla trasformazione può essere determinato come differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che il piano consente di realizzare e il valore dell'area prima della trasformazione indotta dal nuovo strumento urbanistico. In termini formali:

$$Bpr = Vae - Va$$

dove:

Bpr = costituisce il beneficio del soggetto privato;
Vae = è il valore di mercato dei beni immobili consentiti dalla variante urbanistica;
Va = è il valore dell'area con la precedente destinazione urbanistica.

I valori da assumere come riferimento sono quelli approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 26/4/2021 relativamente al calcolo del plusvalore generato dagli interventi proposti e con deliberazione 101 del 27/6/2018 relativamente alla trasformazione degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo;

Rispetto a quanto sopra potranno essere adottate ulteriori e/o diverse valutazioni o modalità di applicazione solamente per istanze contenenti proposte di rilevante interesse pubblico accompagnate da specifiche relazioni di perizia di stima da parte di tecnico abilitato.

Ferma restando la responsabilità del soggetto proponente nell'indicare dati congrui e attendibili, sui valori estimativi dallo stesso indicati il Comune svolgerà apposita verifica avvalendosi del responsabili tecnici del Comune, di liberi professionisti terzi o dell'Agenzia delle Entrate. Le spese per l'acquisizione di perizie e/o valutazioni terze sono a carico del proponente.

In merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune, potranno essere prese in considerazioni anche cessioni di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi di pubblici e/o di interesse pubblico; in caso di cessioni di aree e/o realizzazione di opere da cedere, concorrono alla determinazione della convenienza le sole aree e/o opere aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

Iter procedimentale

Per la conclusione dell'accordo l'iter del procedimento comprende tre fasi:

1. manifestazione dell'interesse da parte dei soggetti privati (presentazione della proposta di accordo);
2. valutazione della proposta;
3. conclusione dell'accordo.

Prima fase: presentazione della proposta di accordo preliminare

Potrà avvenire solo da parte dei soggetti titolati di fatto e di diritto, la cui titolarità dovrà essere dimostrata mediante presentazione di idonea documentazione.

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 individuarne 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 tali non impegneranno in alcun modo l'Amministrazione comunale a dare seguito alla proposta qualora la stessa non venga ritenuta meritevole di considerazione.

In tal senso la presentazione delle proposte di accordo non costituisce presupposto o motivo di qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune, 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.

Seconda fase: valutazione preventiva della proposta

Tutte le proposte pervenute da parte dei soggetti proponenti titolati saranno oggetto di valutazione comparata da parte dell'Amministrazione comunale, 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 alle N.T. del P.A.T. / P.I., fatte comunque salve – qualora ritenuto necessario – eventuali varianti nelle forme disposte per legge, 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.

Le istruttorie preliminari concluse con determinazione positiva consentiranno le ulteriori verifiche delle proposte in riferimento:

- 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.

L'inserimento delle proposte nel P.I. dovrà tenere conto della quantità massima di suolo consumabile e del dimensionamento per ogni singolo ATO.

Terza fase: conclusione dell'accordo.

I soggetti proponenti titolati, in caso di positiva pronuncia preliminare da parte dell'Amministrazione comunale, dovranno produrre la seguente ulteriore documentazione:

- 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 (ambientale, idraulica, ecc.), i tempi previsti per l'attuazione, la fattibilità tecnica e finanziaria con le opportune garanzie;
- estratto della CTRN con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento;
- estratto NCT – NCEU con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento, nonché le ditte intestatarie titolate a dare corso all'intervento;
- estratto Piano degli Interventi;
- 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 pertinenziali e generali attinenti agli insediamenti proposti;
- piano finanziario redatto secondo quanto stabilito dal presente Atto con evidenziazione delle modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo;
- Atto Unilaterale d'Obbligo, finalizzato alla conclusione di accordo pubblico/privato, secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione Comunale di Vigonza, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati, corredato di polizza fideiussoria per un importo non inferiore al 10% della convenienza pubblica;
  La fidejussione bancaria o assicurativa o di intermediari finanziari, dovrà avere la durata non inferiore a quella fissata per la sottoscrizione dell'Accordo e/o quanto previsto nell'Accordo stesso, ed espressamente prevedere:
  - la rinuncia, da parte del fidejussore, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 C.C.;
  - l'impegno dell'Istituto o Compagnia o Intermediario a onorare l'onere assunto, entro 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta scritta del Comune di Vigonza. La fidejussione bancaria o assicurativa o di intermediari finanziari, dovrà essere presentata unitamente ad una dichiarazione, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, con la quale l'Istituto o Compagnia o Intermediario, dichiari che il sottoscrittore, risulta persona autorizzata ad impegnare l'Istituto o Compagnia o Intermediario.
    A tale dichiarazione dovrà essere allegata una copia fotostatica, non autenticata, di un documento d'identità del dichiarante in corso di validità.

  La polizza fidejussoria di cui sopra verrà svincolata successivamente alla sottoscrizione dell'accordo definitivo.
- schema di accordo proposto e sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati in segno di accettazione;

la conclusione dell'accordo avviene secondo le modalità di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004; in particolare si evidenzia come 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.