

LINEE GUIDA PER ACCORDI PUBBLICO PRIVATI

Ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 nel PAT potranno essere recepiti progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico di interventi urbanistici, sia nelle aree di nuova urbanizzazione, che in quelle da recuperare o riqualificare, oggetto di accordi pubblico-privati.

Presupposto per la formazione di tali 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.

Le proposte di accordo:

- a) dovranno essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata;
- b) dovranno far riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;
- c) nella previsione di ripartizione del plus valore a favore del Comune, potranno prevedere cessioni di aree, realizzazioni 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 richiesti per l'intervento proposto e alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

Iter procedurale della proposta

1. Tutti i privati proprietari di aree aventi le caratteristiche del precedente punto c), che intendano proporre 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) rilievo topografico di dettaglio dell'intera area oggetto di intervento;
 - b) planimetria catastale con individuazione delle ditte interessate con elenco dei proprietari e dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei medesimi;
 - c) relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, accompagnata da idonei elaborati cartografici e fotografici, con indicazione del limite tra la parte che si propone di destinare all'intervento privato e quella oggetto di cessione gratuita al Comune;
 - d) descrizione dell'assetto planivolumetrico 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;

- e) deve essere dimostrato, attraverso la formulazione di specifiche proposte in merito, il perseguimento di un rilevante interesse pubblico aggiuntivo rispetto alle normali cessioni gratuite e/o comunque dovute in relazione al tipo di trasformazione urbanistica prevista (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione, opere di urbanizzazione) oltre che qualitativamente e/o quantitativamente significativo di per se stesso;
3. La proposta è valutata dalla Giunta Comunale previa istruttoria del competente settore Urbanistica del Comune.
4. Acquisito il parere preliminare della Giunta Comunale, l'accordo completo degli elaborati urbanistici da allegare al PAT sarà perfezionato ai sensi di legge, sulla base dello schema predisposto dal Comune.
5. L'accordo sarà recepito dal Consiglio Comunale con il provvedimento di adozione del PAT e sarà condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
6. 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).
7. La non rispondenza della proposta al disposto normativo dell'art. 6 della L.R.11/2004 ed ai relativi criteri e modalità applicative, 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:

- a. equa ripartizione di vincoli e servitù eventualmente gravanti sull'area tra la parte da destinare ad intervento privato e la parte destinata a servizi;
- b. razionale distribuzione 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;
- c. utilizzabilità piena e funzionale dell'area e/ od opere destinate a servizi che si propone di cedere al Comune;
- d. le eventuali opere di interesse pubblico da realizzare e/o monetizzare da parte dei privati, saranno individuate di concerto con il Comune anche fuori dall'area oggetto di intervento;
- e. garanzia di realizzazione e/o monetizzazione di eventuali opere di interesse pubblico da parte dei privati nei tempi e modi previsti dal Comune.