



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

COMUNE DI CARTURA

PROVINCIA DI PADOVA

ORIGINALE

MECCANISMI NEGOZIALI DISCIPLINATI DALL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE N° 11 DEL 23/04/2004 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI - "ACCORDI PUBBLICO/PRIVATI" - "CRITERI E MODALITA' PER ASSUMERE NELLA PIANIFICAZIONE, PROPOSTE DI PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO	Nr. Progr.	19
	Data	26/04/2023
	Seduta Nr.	3

Adunanza ORDINARIA Seduta PUBBLICA di PRIMA convocazione

L'anno DUEMILAVENTITRE questo giorno VENTISEI del mese di APRILE alle ore 20:35 convocata con le prescritte modalità, Solita sala delle Adunanze si è riunito il Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Ass.	Pres.	Cognome e Nome	Ass.	Pres.
NEGRISOLO SERENELLA		X			
BAZZA SILVESTRO		X			
LORIN ALADINO		X			
FURLAN FABIO		X			
ROCCA SANDRO		X			
AGOSTINI ENRICO		X			
PERMUNIAN LAURA		X			
IROLDI CHIARA		X			
SGARAVATO GIULIA		X			
FRANZOLIN PASQUALINA		X			
ZANARDO MASSIMO		X			
IROLDI SUSANNA	X				
BANZATO MERIS	X				
TOTALE Presenti n. 11			TOTALE Assenti n. 2		

Assessori Extraconsiliari

SILVESTRIN LORIS _____ Presente
ZANOVELLO SILVIA _____ Presente

Assenti Giustificati i signori:

IROLDI SUSANNA, BANZATO MERIS

Assenti Non Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Partecipa alla seduta incaricato della redazione del verbale il SEGRETARIO COMUNALE del Comune, Sig./Sig.ra Dott.ssa SARA TILLATI.

Vengono designati al ruolo di scrutatori i Signori: AGOSTINI ENRICO, SGARAVATO GIULIA, ZANARDO MASSIMO

In qualità di SINDACO, il Sig./Sig.ra SERENELLA NEGRISOLO assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando il Consiglio Comunale a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la Legge Regionale del Veneto del **23/4/2004**, n° **11** e successive modificazioni ed integrazioni, avente ad oggetto “Norme per il governo del territorio”, ha introdotto sostanziali modifiche alla disciplina urbanistica, prevedendo nuovi strumenti e nuove procedure per la pianificazione del territorio;
- la Legge Regionale n° **11/2004**, detta le norme per il governo del territorio del Veneto definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento delle finalità stabilite dalla Legge medesima, riconoscendo in capo al Comune la responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio e coinvolgendo i cittadini nella formazione degli strumenti di pianificazione;
- in particolare, l'art. **12**, nel confermare che la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante piano regolatore comunale, ha innovato la previgente disciplina disponendo che lo strumento urbanistico generale si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del territorio (P.A.T.), ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.), oltre ad introdurre il Piano di Assetto del territorio intercomunale (P.A.T.I.), quale strumento pianificatorio intercomunale, finalizzato alla pianificazione coordinata di strategie, tematiche e scelte riguardanti il territorio di più Comuni;
- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, sulla base di previsioni decennali, fissando gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ritenute ammissibili, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale;
- il Piano degli Interventi (P.I.) è lo strumento urbanistico che, in coerenza ed in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità, rapportandosi con il bilancio di previsione finanziario comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da Leggi Statali e Regionali.

Dato Atto che:

- il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio), è stato approvato nella Conferenza dei Servizi del 17/06/2011 e ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 81 del 15/03/2010 ed è vigente dal 28/04/2012;
- il P.I. (Piano degli Interventi) è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 13/04/2016;
- la Variante 01 al P.I. è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 24 del 22/05/2019;
- la Variante n° 2 al Piano degli Interventi - attuazione della Fase 1 del II Piano degli Interventi – è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 24 del 28/11/2022.

Considerato che:

- questa Amministrazione, intende avvalersi dei meccanismi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n° 11/2004 e ss. mm. ii. precisandone i criteri necessari ai fini di una corretta e univoca valutazione degli accordi stessi;

- nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio del diritto dei terzi, appare necessario che l'Amministrazione, predetermini e renda evidenti (pubblici), i criteri e le modalità cui dovrà attenersi per poter "assumere nella pianificazione stessa, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico".

Ricordato che ai sensi dell'art. 6 "Accordi tra soggetti pubblici e privati" della Legge Regionale n° 11/2004 e ss.mm.ii.:

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'art. 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.*

Ricordato altresì, che ai sensi dell'art. 11, comma 4 bis della Legge n° 241/1990 e ss. mm. ii. a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui la pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste dal comma 1 dell'art. 11, la stipulazione dell'accordo stesso, è preceduta da una determinazione dell'organo competente per l'adozione del provvedimento.

Premesso che:

- risulta sempre più difficile realizzare e/o iniziare opere pubbliche che vadano a risolvere le legittime aspettative della Collettività;
- 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 dagli strumenti di pianificazione, allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio;
- risulta opportuno attivare la procedura di evidenza pubblica in merito agli accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella "strutturale" comunale; con particolare riferimento all'art. 9 delle NTA del PAT del Comune di Cartura, senza il pregiudizio dei diritti di terzi;
- ai sensi dell'art. 12 della Legge 241/90 e ss. mm. ii. (Provvedimenti attributivi di vantaggi economici):
 1. La concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati sono subordinate alla predeterminazione ed alla pubblicazione da parte delle amministrazioni procedenti, nelle forme previste dai rispettivi ordinamenti, dei criteri e delle modalità cui le amministrazioni stesse devono attenersi.
 2. L'effettiva osservanza dei criteri e delle modalità di cui al comma 1 deve risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui al medesimo comma 1.

Considerato che:

- la L.R. n° **11/2004** e ss. mm. ii. consente altresì, ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, anche al fine di perseguire la riqualificazione urbanistica e la rigenerazione urbana sostenibile, nonché individuare gli interventi di miglioramento della qualità urbana complessiva del territorio, trovando applicazione le forme di concertazione e partecipazione di cui all'accordo di programma (art. **7**), nonché le norme specifiche dettate sulla perequazione urbanistica (art. **35**), riqualificazione ambientale e credito edilizio (art. **36**) e compensazione urbanistica (art. **37**).

Dato Atto che:

- gli accordi di cui all'art. **6** della L.R. n° **11/2004** si presentano come uno strumento essenziale per garantire principi di efficienza dell'azione amministrativa;
- in merito al rapporto tra Amministrazione che esercita le funzioni di governo del territorio e soggetti privati e, più in generale, l'efficacia degli atti di pianificazione, considerato che il "governo del territorio" è una "funzione pubblica", partecipata e aperta alla negoziazione nell'attuazione, le scelte della programmazione sono e devono restare pubbliche;
- condizione di riferimento che consente di instaurare una negoziazione con i privati direttamente interessati e che faccia emergere, con trasparenza, le motivazioni di interesse pubblico che sono alla base della stipula dell'accordo, è che gli accordi con i privati siano promossi e sviluppati nell'ambito di una **griglia di obiettivi e di finalità generali** da assumere in modo stabile nella pianificazione; questa condizione fornisce gli elementi di riferimento che consentono di instaurare sia una negoziazione con i privati direttamente interessati, sia una procedura a evidenza pubblica tra gli operatori economici che intendono concorrere all'attuazione di talune previsioni di Piano, ma soprattutto fa sì che possano emergere, con trasparenza, le motivazioni di interesse pubblico che sono alla base della stipula dell'accordo;
- la conclusione dell'accordo pubblico/privato non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica e operativa), degli strumenti territoriali e urbanistici cui accede, né, deve porsi in contrasto e/o contraddizione, con le indicazioni dei relativi documenti programmatici e preliminari.

Ribadito pertanto, che in merito ai meccanismi negoziali disciplinati dall'art. **6** della citata L.R. **11/2004** e ss. mm. ii, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio del diritto dei terzi, risulta necessario predeterminare e quindi pubblicare, i "**criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico**", cui l'Amministrazione Comunale 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;

RICHIAMATI gli elaborati facenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, predisposti dal Responsabile del Settore Tecnico e conformi alle volontà di questa Amministrazione, attinenti ai "**Meccanismi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n° 11/2004 e ss. mm. ii. - Accordi pubblico/privati - Criteri e Modalità per assumere nella pianificazione, proposte ed iniziative di rilevante interesse pubblico**" così come sotto riportati:

1. *Criteri e modalità degli accordi pubblico/privati* - (allegato sub "**A**");
2. *Definizione dei contenuti degli accordi con i soggetti privati: scheda di valutazione generale* - (allegato sub "**B**");
3. *Fac-simile di domanda da parte dei soggetti privati interessati – proposta preliminare di conclusione accordo pubblico/privato* – (allegato sub "**C**");
4. *Schema di accordo pubblico/privato* – (allegato sub "**D**");

Richiamato:

- la Legge Regionale n° **11** del **23 aprile 2004** e successive modificazioni e integrazioni;
- gli atti di indirizzo approvati con D.G.R.V. n° **3178** del **08/10/2004** e ss. mm. ii.

- il D.Lgs. n° **50/2016** e successive modificazioni e integrazioni;
- la Legge n° **241/90** e successive modificazioni ed integrazioni;
- il D.L.gs. **18 agosto 2000** n° **267** e successive modificazioni ed integrazioni;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, parte integrante dell'atto, espresso dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi del combinato disposto degli artt. 49 – 1° comma e 147 bis – 1° comma del D. Lgs. n. 267/2000;

DATO ATTO che con il rilascio del parere favorevole di regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione il Responsabile del Servizio e l'istruttore attestano l'insussistenza del conflitto di interessi anche solo potenziale e di gravi ragioni di convenienza che impongano un dovere di astensione dall'esercizio della funzione di cui al presente provvedimento, sia in capo all'istruttore dell'atto sia in capo al Responsabile firmatario dell'atto medesimo;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità contabile, parte integrante dell'atto, espresso dal Responsabile Finanziario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 49 – 1° comma e 147 bis – 1° comma del D. Lgs. n. 267/2000;

DATO ATTO inoltre che, in merito alla presente proposta di deliberazione sono stati acquisiti i pareri di cui all'articolo **49** del Decreto Legislativo n° **267** del **18 agosto 2000** T.U.E.L.;

Il Sindaco cede la parola all'Assessore esterno Arch. Silvestrin il quale introduce l'argomento precisando che l'Ufficio Tecnico, di norma approva dei provvedimenti e dev'essere consapevole delle implicazioni e della portata di tali provvedimenti in quanto si tratta spesso di atti anche complessi che è necessario valutare ed approvare. L'Assessore rileva che nel passato sono stati approvati accordi pubblici/privati non proprio rispettosi di quanto prescrive la legge ed in particolare criteri e modalità da seguire, indicatori specifici connessi, soprattutto di carattere economico, di sostenibilità, di riduzione dei rischi, obiettivi sociali e pubblici; si tratta di accordi che si basano su criteri di equità e di equilibrio fra pubblico e privato. Appurato che sono stati rinvenuti atti lontani anni luce da questa metodologia, si può sostenere che i criteri approvati in questa seduta rappresentano un gran passo avanti. L'Assessore conclude invitando tutti a leggere con attenzione;

Il Consigliere Zanardo prende la parola e specifica che non è un esperto della materia ma si tratta di valori discrezionali e quindi lungi dall'essere universali ed assoluti;

L'Assessore esterno Silvestrin risponde che sicuramente non vi sono degli automatismi tali da escludere qualsiasi margine di discrezionalità, tuttavia la valutazione non può essere lasciata in mano ad un unico soggetto ma serve un supporto agli operatori dei piccoli Comuni in cui non sono presenti risorse e professionalità;

Terminata la discussione il Sindaco pone la proposta di deliberazione in votazione, che con voti palesi consegue il seguente risultato, accertato come per legge:

presenti	n. 11
voti favorevoli	n. 9
voti contrari	n. 0
astenuiti	n. 2 (Franzolin,Zanardo)

DELIBERA

- 1. Di Approvare** i *“Meccanismi negoziali disciplinati dall’art. 6 della L.R. n° 11/2004 e ss. mm. ii. - Accordi pubblico/privati - Criteri e Modalità per assumere nella pianificazione, proposte ed iniziative di rilevante interesse pubblico”*, così come predisposti dal Responsabile del Settore Tecnico e composti dai seguenti elaborati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:
 - 1.** *Criteri e modalità degli accordi pubblico/privati* - (allegato sub **“A”**);
 - 2.** *Definizione dei contenuti degli accordi con i soggetti privati: scheda di valutazione generale* - (allegato sub **“B”**);
 - 3.** *Fac-simile di domanda da parte dei soggetti privati interessati – proposta preliminare di conclusione accordo pubblico/privato* – (allegato sub **“C”**);
 - 4.** *Schema di accordo pubblico/privato* – (allegato sub **“D”**);
- 2. Di Dare Atto** che tali *“Criteri”* risultano quale base sostanziale e fondamentale (schemi), per le future valutazioni e determinazioni per i possibili Accordi pubblico/privati che questo Ente, dovrà valutare.
- 3. Di Dare Atto** altresì che le indicazioni per la *“perequazione urbanistica”* di cui all’art. 49 delle N.T.O. del Piano degli Interventi vigente rimangono quale indicazione precisa e puntuale per tutti gli altri tipi di perequazione.
- 4. Di Precisare** che in tali schemi, potranno essere modificate e/o integrate tutte quelle parti che fanno riferimento ai puntuali e specifici progetti/iniziativa dello specifico accordo, mantenendo comunque tutte le parti che risultano di ordine generale e base fondamentale per questa Amministrazione, per la valutazione del rilevante interesse pubblico oltre al mantenimento del 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.
- 5. Di Individuare** nella Giunta Comunale del Comune di Cartura, l’organo competente per le indicazioni puntuali su eventuali *“indagine per la valutazione di possibili proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico”* e per la dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico;
- 6. Di Demandare** al competente Responsabile del Servizio ai sensi dell’art. **107** del D. Lgs. **18/08/2000 n° 267**, tutti i provvedimenti conseguenti l’approvazione del presente atto;
- 7. Di pubblicare** la presente deliberazione all’Albo Pretorio e sul sito web del Comune – sezione *“Amministrazione trasparente”*;

Successivamente su proposta del Sindaco, vista l’urgenza di consentire immediata operatività agli uffici,

IL CONSIGLIO COMUNALE

con la seguente votazione palese, accertata come per legge e proclamata dal Sindaco-Presidente:

presenti	n. 11
voti favorevoli	n. 9
voti contrari	n. 0
astenuti	n. 2 (Franzolin,Zanardo)

DELIBERA

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi del comma 4, articolo 134, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 (TUEL).

CRITERI E MODALITA' PER ASSUMERE NELLA PIANIFICAZIONE PROPOSTE DI PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO.-

Considerazioni di carattere Generale:

Sul tema delle città, delle loro dotazioni territoriali, della crescita e della loro rigenerazione urbana, del fabbisogno di servizi e di aree pubbliche destinate a migliorare la qualità della vita dei residenti è qui che si misura quella riforma dell'urbanistica che sta tuttavia affermandosi attraverso nuovi processi di decisione dei poteri pubblici e modelli di conformazione dei suoli che mirano sempre più ad affermare un adeguato bilanciamento tra interessi pubblici e proprietà privata. Si tratta di dare effettivo contenuto alla "funzione sociale" della proprietà di cui all'art. 42 della Costituzione e di introdurre, nell'esercizio della cura degli interessi pubblici, elementi di doverosità dell'azione amministrativa che mirino ad evitare eccessive discriminazioni tra proprietari e soprattutto a soddisfare effettivamente la dotazione di beni comuni in una visione di lungo periodo.

Si tratta di trovare il giusto equilibrio tra interessi pubblici e interessi privati, attraverso modelli di pianificazione (specie di competenza comunale) che innovino rispetto alla vigente disciplina e raggiungano obiettivi maggiormente rispondenti sia agli interessi dell'economia, sia a quelli della collettività, comunque funzionalizzati a un consumo "misurato" del territorio, che tenga conto delle aspettative delle generazioni future.

La "nuova stagione dell'urbanistica", sembra far convergere verso i medesimi obiettivi sia la strategia dei poteri pubblici, sia la soddisfazione degli interessi privati, in quanto entrambi muovono verso lo stesso obiettivo finalistico: quello cioè di innovare nei tradizionali sistemi di governo delle trasformazioni urbane, superando le fratture tra pubblico e privato, migliorando la performance dello sviluppo urbano, la coesione sociale e la competitività delle aree urbane.

Tradizionalmente, si parla di "cura di interessi pubblici" per intendere l'attività (indifferentemente) pubblicistica o privatistica posta in essere dalla pubblica amministrazione. Quest'ultima, può infatti, perseguire fini pubblici non solo mediante l'esercizio di pubbliche funzioni e pubblici poteri, ma anche quando ponga in essere un'attività sottoposta – in tutto o in parte – alla disciplina prevista per i rapporti tra soggetti privati.

In merito alla conformazione procedimentale dell'interesse, il ricorso a strumenti di tipo consensuale o privatistico non pare porre in discussione il carattere indisponibile dell'interesse pubblico. Semmai, il processo di definizione dell' "*interesse pubblico di sintesi del caso concreto*" potrebbe anche rinvenire negli strumenti consensuali di tipo privatistico, un utile ed efficace strumento di realizzazione di un ordinamento pluralista a carattere sociale. A tal punto, le scelte amministrative risultano, a prescindere dagli strumenti (di tipo pubblicistico o privatistico) utilizzati, il risultato di un complesso processo di comparazione e di valutazione, non solo sul piano meramente formale dell'obbligo di presa in considerazione, ma su quello sostanziale di ricerca della soluzione più giusta ed efficace del caso concreto.

La tendenziale coincidenza tra interesse pubblico e interessi sociali si pone in linea con le prerogative di uno Stato pluralistico nel quale è dato assistere ad un sostanziale e progressivo affiancamento agli interessi pubblici presi in cura direttamente dall'Amministrazione, del fenomeno della rappresentanza e cura di interessi pubblici, da parte di soggetti aventi natura giuridica privata, operanti a vario titolo, in ciò legittimati sia dal principio di sussidiarietà, ormai costituzionalmente sancito, sia dai consolidati principi dell'ordinamento comunitario.

Il potere pubblico – tanto più alla luce dell'ordinamento comunitario – non appartiene ad un soggetto, ma all'ordinamento. Da ciò, la sostanziale uguaglianza, sotto il profilo della relativa virtuale capacità di farsene portatori (a determinate condizioni e limiti), di tutti i soggetti giuridici, siano essi pubblici o privati.

Appare quasi superfluo rilevare che l'estensione dell'area della consensualità offre alla pubblica amministrazione, in difficoltà a farsi carico – sia sul piano finanziario, sia organizzativo – di tutti gli ambiti di interesse pubblico, una opportunità rilevante sia in termini di capacità di individuazione di interessi che altrimenti rischierebbero di restare privi di tutela, sia di minore e non pregiudiziale sacrificio degli interessi privati, anche in vista di un più efficace perseguimento dello stesso interesse pubblico.

TABELLA RIASSUNTIVA (SINTESI)

principali azioni:

passaggio dall'urbanistica autoritativa all'urbanistica consensuale

(nella consapevolezza che il consenso costituisce legittimazione del potere pubblico)

la "città pubblica" come priorità dell'azione dei pubblici poteri nelle scelte di pianificazione ricerca di

modalità tese alla "cattura del valore" rispetto ai vantaggi acquisiti dai beni privati

(in funzione solidaristica con gli interessi generali della collettività)

superamento dell'indennizzo espropriativo relativo ai vincoli urbanistici

(attraverso compensazioni che non comportino oneri per l'amministrazione)

anche attraverso

il ricorso al capitale privato per assicurare la dotazione di beni di uso collettivo il graduale

superamento della rendita fondiaria e urbana

(a favore di una giustizia redistributiva tra interessi privati e interessi pubblici)

il superamento del principio di zonizzazione

(con l'introduzione del principio della perequazione urbanistica) nel

perseguimento degli

INTERESSI PUBBLICI CONCRETI EMERGENTI

legati ai fini selezionati dall'Amministrazione e modellati sulle esigenze variabili della collettività

Specificatamente:

In merito agli “accordi tra soggetti pubblici e privati”, l’articolo 6 della L.R. n° 11/2004 e ss.mm.ii., dispone quanto segue:

- 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.*

Dal tenore letterale della norma, con particolare riferimento ai primi tre commi, emerge, in primo luogo, che gli accordi tra soggetti pubblici e privati riguardano progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico e sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni discrezionali degli atti di pianificazione.

In sostanza la legge attribuisce all’Amministrazione la competenza a valutare quali progetti e iniziative siano di (rilevante) interesse pubblico ma con la specificazione che lo strumento urbanistico e l’accordo sono soggetti alle medesime forme di pubblicità; gli accordi, infatti, costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono.

In altre parole, vanno individuati e definiti gli “interessi pubblici” e posti in relazione alla scala di pianificazione cui accedono, con l’avvertenza di non trasformare un accordo procedimentale in strumento per una generalizzata “contrattualizzazione” del potere di pianificazione, potere caratterizzato dalla natura pubblicistica delle scelte.

Si deve inoltre precisare che la conclusione degli accordi non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) degli strumenti urbanistici e territoriali cui accedono, né deve essere in contraddizione con le indicazioni dei relativi documenti preliminari e programmatici.

L’accordo procedimentale introdotto dall’art. 6 della L.R. n° 11/2004 ha natura strumentale, essendo finalizzato infatti a garantire la condivisione e dunque la concreta attuabilità di alcune scelte urbanistiche, ma una volta che queste ultime sono state adottate con l’approvazione dell’atto di pianificazione e programmazione, per ciò che riguarda l’attuazione di tali scelte riprende vigore il potere discrezionale dell’amministrazione di pianificazione e di programmazione degli interventi attuativi. E tale fase di attuazione delle trasformazioni non è direttamente regolata dall’accordo ex art. 6 che invece ha esaurito la sua efficacia, viceversa saranno le previsioni programmatiche degli strumenti urbanistici generali ad indirizzarla”.

Sulla scorta del ragionamento sviluppato dal giudice amministrativo pare di poter affermare che è necessario tradurre in normativa di Piano le condizioni di efficacia e le modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche determinate sulla base dell’accordo.

Per completezza viene segnalato che l’art. 11 della L. n° 241/1990, cui espressamente rinvia l’ultimo comma del sopra riportato art. 6, stabilisce che gli accordi debbono essere stipulati per atto scritto a pena di nullità e devono essere motivati.

A - PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO.-

1. Rispetto a quanto previsto nell'ambito delle linee programmatiche dell'Amministrazione comunale di Cartura, a titolo indicativo ma non esaustivo, le proposte di 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;
 - La sistemazione del centro urbano del capoluogo e delle proprie "frazioni/località";
 - L'edilizia pubblica (residenziale, scolastica, sportiva, associativa etc.);
 - La realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclo/pedonali, percorsi vita, etc.), 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 e dismesse;
 - La riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, la rigenerazione urbana sostenibile;
 - La sistemazione ed il completamento delle opere di arredo urbano;
 - La realizzazione degli interventi compresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
 - L'attuazione del Piano Energetico ed Ambientale, secondo obiettivi di risparmio energetico e di elevato comfort abitativo;
 - Quanto altro annoverabile tra le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale di Cartura, di rilevante interesse pubblico nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata.

B – CONDIZIONI URBANISTICHE MINIME RICHIESTE.-

2. La conclusione di accordi con i soggetti privati non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa etc.), degli strumenti territoriali e urbanistici cui accede, ne deve porsi in contrasto (contraddizione), con le indicazioni dei relativi documenti programmatici e preliminari.
3. I processi decisionali relativi alla definizione delle scelte urbanistico/territoriali si articolano, sostanzialmente, in due momenti:
 - *In sede di formazione del P.A.T.*: vengono definite le strategie e vengono tradotte in indicazioni di carattere generale relative alle funzioni da insediare, al carico urbanistico, alle esigenze di infrastrutture, alle esigenze di attrezzature collettive, alle principali caratteristiche degli interventi edilizi;
 - *In sede di formazione del P.I.*: vengono individuati gli obiettivi da raggiungere nell'arco di durata del P.I., viene verificata la possibilità di perseguire tra gli obiettivi anche l'apporto di risorse private.

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, invariante, fragilità, trasformabilità, SAT - superficie agricola trasformabile, VAS - valutazione ambientale strategica, VCI - valutazione Compatibilità Idraulica e 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, fatta salva la peculiarità di ogni singola fattispecie e riservata ogni valutazione urbanistico/edilizia, da effettuarsi caso per caso.

4. 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, etc..., declinando tutte le possibili azioni finalizzate al raggiungimento del massimo livello di sostenibilità (ambientale, energetica, sociale, economica, etc..).

C – INDICATORI SPECIFICI PER LA MISURAZIONE DEGLI EFFETTI.-

5. A titolo esemplificativo, quindi non esaustivo, 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;
- l'utilizzo di energie da fonti rinnovabili;
- la preservazione della biodiversità;
- il miglioramento della qualità della vita, anche attraverso la riqualificazione e l'ammodernamento delle infrastrutture esistenti compreso quelle da realizzare;
- etc. ;

b) Obiettivi Urbanistici, di Paesaggio e 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, attraverso la loro rigenerazione urbana e ove possibile la rinaturalizzazione di parte delle stesse;
- 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;
- etc. ;

c) Obiettivi di riduzione dei rischi:

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

d) Obiettivi Economici e Sociali:

- la contribuzione finanziaria alla realizzazione di opere/infrastrutture pubbliche previste dalla programmazione del Comune di Cartura e/o nuove e/o diverse indicazioni di programmazione;
- 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;
- etc. ;

La verifica (misurazione) degli effetti prodotti dagli accordi, dovrà essere evidente sin dalla progettazione.

D – POSSIBILI CONTENUTI DEGLI ACCORDI.-

6. A titolo esemplificativo, quindi non esaustivo, vengono fissati i seguenti contenuti degli accordi, in relazione agli strumenti a cui accedono:

CONTENUTO DEGLI ACCORDI IN RELAZIONE AGLI SRUMENTI URBANISTICI A CUI ACCEDONO				
TIPO	Natura del Piano/effetti giuridici	Progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico (esempi)	Contenuti discrezionali dello strumento cui si accede	osservazioni
PATI	<ul style="list-style-type: none"> - Strategico e programmatico a scala Comunale/intercomunale - Non conformativo della proprietà 	<ul style="list-style-type: none"> - Opere pubbliche e infrastrutture di rilevanza intercomunale - Come per il PAT in riferimento agli specifici tematismi affrontati 	<ul style="list-style-type: none"> - Linee preferenziali di sviluppo insediativo - Limiti fisici alla nuova edificazione - Aree di riqualificazione e riconversione - Ambiti da destinare all'attuazione di programmi complessi - Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Ambiti per la formazione di parchi e riserve - Interventi di riordino della zona agricola - Corridoi ecologici e zone di ammortizzazione o transizione 	<ul style="list-style-type: none"> - I contenuti degli APP devono essere recepiti a livello strategico, esperiti i necessari processi valutativi (VAS, VCI, Vinca, etc.), demandando le indicazioni operative (quantità fisiche ed economiche, modalità operative, aspetti progettuali etc...) al PI
PAT	<ul style="list-style-type: none"> - Strategico e programmatico a scala Comunale/intercomunale - Non conformativo della proprietà 	<ul style="list-style-type: none"> - Interventi di riqualificazione e di riuso - Progetti di sviluppo urbano ecosostenibile - Interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale - Interventi infrastrutturali ed edilizi - Formazione parchi e riserve naturali comunali, ripristino degli habitat naturali - Interventi di mitigazione, compensazione, ambientale e paesaggistica 	<ul style="list-style-type: none"> - Linee preferenziali di sviluppo insediativo - Limiti fisici alla nuova edificazione aree di riqualificazione e riconversione - Ambiti da destinare all'attuazione di programmi complessi - Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Ambiti per la formazione di parchi e riserve - Interventi di riordino della zona agricola - Corridoi ecologici e zone di ammortizzazione o transizione 	<ul style="list-style-type: none"> - I contenuti degli APP devono essere recepiti a livello strategico, esperiti i necessari processi valutativi (VAS, VCI, Vinca, etc.), demandando le indicazioni operative (quantità fisiche ed economiche, modalità operative, aspetti progettuali etc...) al PI
PI	<ul style="list-style-type: none"> - Operativo a scala Comunale - Conformativo della proprietà 	<ul style="list-style-type: none"> - Interventi/progetti di rilevante interesse pubblico - Recupero e riuso di aree dismesse, degradate - Riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale - Riordino degli insediamenti esistenti ammodernamento, rinnovo delle urbanizzazioni - Sistemazioni dell'arredo urbano - Recupero e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, paesaggistico ed ambientale - Realizzazione di infrastrutture varie (strade, piste ciclabili, marciapiedi etc..) 	<ul style="list-style-type: none"> - Individuazione di ZTO, tessuti, ambiti territoriali soggetti a trasformazione - Localizzazione opere, infrastrutture, servizi e attrezzature pubbliche da realizzare/acquisire - Delimitazione di ambiti di piani attuativi e programmi complessi - Riconversioni di insediamenti dismessi, trasferimenti di attività in zona propria, modifica delle destinazioni d'uso - Definizione di interventi puntuali 	<ul style="list-style-type: none"> - I contenuti degli APP devono essere formulati e tradotti in previsioni di PI a livello operativo (quantità fisiche ed economiche, modalità operative, aspetti progettuali etc...), nel rispetto dei contenuti e delle indicazioni del PAT e previo confronto con gli strumenti di programmazione comunale
PUA	<ul style="list-style-type: none"> - Operativo a scala locale - Conformativo della proprietà 	<ul style="list-style-type: none"> - Interventi di recupero e riuso di aree dismesse, degradate - Interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale - Interventi di riordino degli insediamenti esistenti - ammodernamento, rinnovo delle urbanizzazioni - Acquisizione di immobili (aree, fabbricati) per edilizia pubblica - sistemazioni dell'arredo urbano 	<ul style="list-style-type: none"> - Definizione attuativa degli interventi edificatori (previsioni plano-volumetriche di dettaglio, obblighi convenzionali, etc..) - Definizione attuativa delle opere di urbanizzazione e quantificazione - Definizione degli obblighi convenzionali - Definizione degli interventi di mitigazione e compensazione legati allo 	<ul style="list-style-type: none"> - gli APP possono riguardare solo PUA nei quali il contenuto è determinato dall'Amministrazione Comunale o comunque in accordo con essa (quali i PUA di iniziativa pubblica ed i programmi complessi); e comunque, in tutti i casi in cui si riconosca il rilevante interesse pubblico

E – MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE.-

7. con riferimento agli indicatori di cui al precedente punto 5., 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, prefissate destinazioni d'uso, etc.);
 - *Economico* – in rapporto alla ripartizione del plusvalore generato dalla trasformazione/progetto/iniziativa.
8. Ai fini della valutazione preventiva delle proposte, gli accordi potranno essere basati su uno “studio di fattibilità” elaborato dal soggetto privato proponente, anche sulla base delle indicazioni contenute nelle “Linee Guida” elaborate dal NUVV - Nucleo di Valutazione degli Investimenti (Regione del Veneto – Quaderno 1), con particolare riferimento al capitolo 3 (lo studio di fattibilità: finalità e articolazioni) e seguenti.

F – MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLA CONVENIENZA PUBBLICA.-

9. La “Convenienza Pubblica” viene determinata, come una percentuale del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell'area e cioè, dalla differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.

Dal punto di vista economico il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area successivo all'accordo, è dato dalla seguente espressione:

$$\mathbf{Bpr+Bpu=[Vn-(Cc+On+St+Sg+U)]-Vaa}$$

Ove:

Vaa = valore dell'area con la precedente destinazione (ante accordo)

Bpr = beneficio del privato a seguito dell'accordo

Bpu = beneficio pubblico

mentre l'espressione:

$$\mathbf{Vn-(Cc+On+St+Sg+U)}$$

esprime il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area successivo all'accordo e precisamente:

Vn = valore di mercato dei beni immobili conseguiti (post accordo)

Cc = costo di costruzione manufatti

On = oneri concessori

St = spese tecniche

Sg = spese generali e di commercializzazione dei beni

U = utile d'impresa

Tenuto conto, che la desiderabilità sociale del progetto deve essere argomentata sulla base dei benefici complessivi e non solo di quelli finanziari.

La tabella per la determinazione del plusvalore derivante dall'accordo è la seguente:

DETERMINAZIONE DEL PLUSVALORE DERIVANTE DALL'ACCORDO			
TABELLA COSTI DI TRASFORMAZIONE (€)			
C1	COSTO COMPLESSIVO DELLE BONIFICHE - ALTRO		
C2	COSTO COMPLESSIVO DELLE DEMOLIZIONI E SISTEMAZIONI - ALTRO		
C3	COSTO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE – RISTRUTTURAZIONE – CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO – ALTRO – CORPI DI FABBRICA FUORI TERRA (IMMOBILE AGIBILE)		
C4	COME C3 – CORPI DI FABBRICA ENTRO TERRA (IMMOBILE AGIBILE)		
C5	COSTO COMPLESSIVO DI REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ALL'AMBITO – ALTRO (OPERE COLLAUDATE)		
C6	COSTO COMPLESSIVO DI REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE ALL'AMBITO – ALTRO (OPERE COLLAUDATE)		
C7	ONERI CONCESSORI (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE)		
C8	ONERI AMBIENTALI - ALTRO		
C9	ONERI FINANZIARI LEGATI ALL'INTERVENTO (FIDEIUSSONI, ONERI CONTRATTUALI, SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE, GESTIONE, ALTRO)		
C10	SPESE TECNICHE (OPERE AGIBILI/COLLAUDATE)		
C11	PROFITTO IMPRENDITORIALE (UTILE DEL PROMOTORE NELLA MISURA MASSIMA DEL 15% DEI RICAVI)		
C = C1+C2+C3+C4+C5+C6+C7+C8+C9+C10+C11			€

TABELLA RICAVI (€)			
R1	RICAVO VENDITA IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
	VALORE UNITARIO DI VENDITA		
R2	RICAVO VENDITA IMMOBILI CON DESTINAZIONE COMMERCIALE		
	VALORE UNITARIO DI VENDITA		
R3	RICAVO VENDITA IMMOBILI CON DESTINAZIONE DIREZIONALE		
	VALORE UNITARIO DI VENDITA		
R4	RICAVO VENDITA IMMOBILI CON DESTINAZIONE SPECIALE (SPECIFICARE)		
	VALORE UNITARIO DI VENDITA		
R5	RICAVO VENDITA IMMOBILI INTERRATI (ANCHE PARZIALMENTE)		
	VALORE UNITARIO DI VENDITA		
R6	ALTRI RICAVI (SPECIFICARE)		
	VALORE UNITARIO DI VENDITA		

$R = R1+R2+R3+R4+R5+R6$	€	
-------------------------	---	--

CONVENIENZA PUBBLICA (€)		
1	VALORE DI TRASFORMAZIONE	$V1 = R - C$
2	VALORE AREA PRIMA DELLA TRASFORMAZIONE	$V2 = Va \times St$
3	PLUS VALORE	$V = V1 - V2$
4	CONVENIENZA PUBBLICA	$V \times \dots\%$

dove:

Va	Valore (per unità di superficie, a corpo, altro) dell'immobile prima della trasformazione – è corretto precisare che il PATI/PAT è conformativo del territorio ma non è conformativo della proprietà fondiaria.
St	Superficie territoriale interessata dalla trasformazione.
%	Misura percentuale offerta al Comune con un minimo del 50 per cento.

La metodologia proposta si basa sulla stima analitica, applicando il “**metodo del valore di trasformazione**”.

I valori da introdurre nella tabella, ferma restando la responsabilità del soggetto proponente nell'indicare dati attendibili, verranno verificati al fine di valutare la loro attendibilità, anche sulla base di giudizio da parte di esperti (altri enti pubblici – ordini professionali – altro), all'uopo incaricati dall'Ente e pagati dal Proponente.

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

G – ITER PROCEDIMENTALE.-

10. Per la conclusione dell'accordo, l'iter del procedimento comprende principalmente tre fasi:
- 1) **Manifestazione dell'interesse da parte dei/del soggetti/o privati/o** (presentazione della proposta di accordo);
 - 2) **Valutazione della proposta;**
 - 3) **Conclusione dell'accordo.**

Prima Fase: presentazione della proposta di accordo.

Potrà avvenire solo da parte dei soggetti titolari 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 del P.I., avranno carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegnano in nessun modo l'Amministrazione Comunale di Cartura, 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 Cartura, 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 dell'accordo.

Tutte le proposte pervenute da parte dei soggetti proponenti titolati, saranno oggetto di valutazione comparata da parte dell'Amministrazione Comunale di Cartura, 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, nonché, ai criteri e modalità all'uopo assunte con il presente atto e con l'eventuale 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 SAU – superficie agricola utilizzata - trasformabile per ogni singolo A.T.O., nel rispetto della SAT complessiva di Piano.

Terza Fase: conclusione dell'accordo.

I soggetti proponenti titolati, in caso di positiva pronuncia preliminare da parte dell'Amministrazione Comunale di Cartura, 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 (di tipo ambientale, idraulica etc.), i tempi previsti per l'attuazione, la fattibilità tecnica e finanziaria, con le eventuali opportune garanzie;
- estratto della CTRN con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento;
- estratto NCTR – NCEU con evidenziato l'ambito territoriale oggetto dell'intervento, nonché le Ditte intestatarie, titolate a dar corso al progetto di accordo;
- il certificato di destinazione urbanistica;
- 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;

- 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 ss.mm.ii. e da quanto stabilito nelle NTO di piano a cui accede;
- piano finanziario redatto secondo quanto stabilito dal presente atto, con evidenziazione delle modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo;
- Schema di Accordo proposto e sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati in segno di accettazione;
- Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria a favore del Comune di Cartura, nella misura prevista da apposita deliberazione di Giunta Comunale;
- La conclusione dell'Accordo, avviene secondo le modalità di cui all'art. 6 della L. R. 11/2004 e ss. mm. ii.; 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;
- E quanto altro necessario al fine della conclusione dell'accordo, specificando che tale elenco è solo indicativo e non esaustivo e potrà variare (anche le fasi), specificatamente rispetto al contenuto dell'accordo.

**2 – DEFINIZIONE DEI CONTENUTI DEGLI ACCORDI CON I SOGGETTI PRIVATI –
SCHEDA DI VALUTAZIONE GENERALE.-**

Scheda ¹ n° _____
Estremi di presentazione:
....(dati prot. Comunale)
A – DEFINIZIONE DEI CONTENUTI DEGLI ACCORDI CON I SOGGETTI PRIVATI
Premesse:
<i>In merito al rapporto tra Amministrazione, che esercita le funzioni di governo del territorio e soggetti privati e, più in generale, l'efficacia degli atti di pianificazione, considerato che il "governo del territorio" è una "funzione pubblica", partecipata ed aperta alla negoziazione nell'attuazione, le scelte della programmazione sono e devono rimanere pubbliche.</i>
<i>Condizione di riferimento che consente di instaurare una negoziazione con i privati direttamente interessati e che faccia emergere, con trasparenza, le motivazioni di interesse pubblico che sono alla base della stipula dell'accordo, è che l'accordo con il privato sia promosso e sviluppato nell'ambito di una griglia di obiettivi e di finalità generali, da assumere in modo stabile nella pianificazione strategica e strutturale.</i>
<i>In questo senso si ritiene utile ribadire la "natura pubblica" della funzione di governo del territorio. Essa deve essere contraddistinta, dal fatto di perseguire interessi generali e di esplicarsi in atti generali di pianificazione.</i>

¹ Progressiva secondo ordine di presentazione (arrivo) protocollo Comunale.

1. Modalità di promozione, selezione e valutazione da parte della Pubblica Amministrazione
..... (descrizione)
2. Natura dei soggetti²
<i>Soggetto proponente:</i>
..... (descrizione)
3. Rapporto con i livelli di pianificazione³
..... (descrizione)
4. Peso della finalità pubblica⁴
<i>Progetto ed iniziativa di rilevante interesse pubblico:</i>
..... (descrizione)
5. Gerarchia di interessi pubblici in funzione della scala di pianificazione (P.A.T.)⁵
<i>Previsioni dal contenuto discrezionale dell'atto di pianificazione</i>
..... (descrizione)
6. Contesto territoriale destinato alla realizzazione del programma⁶
<i>Con riferimento all'art. 13 c. 1, lett. p), della L.R. n° 11/2004, descrizione sintetica del tipo di programma</i>

² Qualificare il soggetto privato che interviene nel procedimento.

³ Va precisato che la conclusione dell'accordo non può e non deve modificare la natura dello strumento di pianificazione cui accede, ne può porsi in contrasto (contraddizione), con le indicazioni del relativo documento programmatico preliminare. In sede di PAT per gli eventuali accordi (diventeranno tali solo dopo che sarà dimostrato il "rilevante interesse pubblico"), dovrà essere evidenziata la natura (i contenuti) strategica/strutturale e solo sotto tali aspetti, potranno essere valutati (la conclusione in sede di PI).

⁴ Definire in quali termini possa configurarsi il "rilevante interesse pubblico", in rapporto alla scala di pianificazione cui accede l'accordo. Viene evidenziato che l'accordo deve essere uno strumento attraverso il quale la Pubblica Amministrazione deve perseguire un'utilità ulteriore rispetto a quella che scaturisce dal provvedimento finale e che può essere conseguita, uscendo dal procedimento tipico (accordo procedimentale integrativo). Nella sostanza, l'interesse pubblico che l'art. 6 della L.R. n° 11/2004 (vedi art. 11 L. n° 241/90 e ss. mm. ii.), impone di perseguire, è dato dall'interesse primario oltre tutti gli interessi secondari che soddisfano un'esigenza pubblica, quindi dell'Amministrazione procedente. La funzionalizzazione dell'accordo anche al soddisfacimento dell'interesse privato è requisito indefettibile in quanto assurge insieme all'interesse pubblico a "causa dell'accordo" in applicazione della disciplina civilistica in materia di negozi giuridici. In linea generale, può asserirsi che la negoziazione del contenuto di un provvedimento amministrativo, deve ritenersi ammissibile ogni qualvolta la Pubblica Amministrazione sia spinta alla cura di interessi pubblici mediante sollecitazione e rappresentazione degli interessi privati e la realizzazione dei primi possa meglio ottenersi attraverso la soddisfazione dei secondi. In forza dell'accordo la P.A. si impegna nei confronti della controparte ad emettere un provvedimento avente contenuto concordato; in sostanza il provvedimento finale, che conclude il procedimento amministrativo avviato, avrà oltre al suo contenuto tipico, ulteriori prescrizioni scaturenti dall'accordo integrativo stesso. Nell'accordo procedimentale, l'effetto pubblico primario è prodotto dal provvedimento terminale del procedimento amministrativo, mentre, l'interesse pubblico secondario è soddisfatto dagli effetti giuridici dell'accordo, ed in particolare dagli impegni assunti con il privato. Infine si evidenzia che il ricorso all'accordo, risulta possibile allorché lo stesso, costituisca strumento indispensabile per creare le condizioni per la realizzazione dell'opera medesima, altrimenti non realizzabile. Sul piano interpretativo e sistematico, l'accordo deve apparire l'unico mezzo per fare assumere allo stipulante privato, obblighi che non sarebbero imponibili tramite le prescrizioni legittimamente introducibili autoritativamente dalla P.A. in sede pianificatoria. Inoltre parole, l'accordo deve consentire alla P.A. di raggiungere obiettivi non perseguibili tramite la normale azione pianificatoria e costituire, quindi, il "mezzo" per un'azione amministrativa che meglio risponda al requisito del merito amministrativo.

⁵ Vedi tabella riportata nell'allegato sub "1" – "Criteri e Modalità", di cui alla D. di C.C. n° [redacted]; la colonna relativa ai "contenuti discrezionali" dello strumento cui accede l'accordo, va letta tenuto conto che il "carattere discrezionale" (ossia, è la P.A. che valuta l'opportunità di assumere l'accordo), viene declinato a livello di Piano, applicando le tecniche di rappresentazione delle linee di azione strategica previste per il P.A.T.

⁶ Specifiche tecniche: vedi allegato B1 alla D.G.R.V. n° 3811 del 09/12/2009, in merito al tema "b0402 Azioni strategiche" comprendente la classe "b0402101 Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi".

..... (descrizione)
7. Gerarchia di interessi pubblici in funzione della scala di pianificazione (P.I.)
<i>Previsioni dal contenuto discrezionale dell'atto di pianificazione</i>
..... (descrizione)
8. Analisi del beneficio pubblico⁷
Premesse: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Il valore complessivo equivale al plusvalore legato alle più diverse e favorevoli condizioni di valorizzazione urbanistica; tale valore – determinato dalle scelte di pianificazione – deve essere ripartito tra la pubblica amministrazione ed il privato; ▪ Per il plusvalore economico legato alla valorizzazione urbanistica, si intende la differenza tra il valore degli immobili conseguenti alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. per tramite dei P.U.A. ed il valore degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compreso quelli di eventuale bonifica dell'area.
..... (descrizione) ⁸
9. Recepimento
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.
..... (descrizione sulle forme di pubblicità e di partecipazione)
10.altro....
..... (descrizione)

⁷ I benefici finanziari pubblici e privati, altro non sono che il plusvalore generato attraverso la valorizzazione urbanistica; sotto il profilo tecnico, si tratta della differenza tra due valori di un immobile, suscettibile di trasformazione; in ogni caso, va considerato che: 1) la desiderabilità sociale del progetto, deve essere argomentata sulla base dei benefici complessivi e non solo di quelli finanziari; 2) vi è quindi, la necessità di un doppio livello valutativo: a) il primo impiega le tecniche tradizionali per individuare scelte di pianificazione ritenute socialmente preferibili (proprio del P.A.T.); b) il secondo considera gli aspetti esclusivamente di natura economica/finanziaria del negoziato (proprio del P.I.); 3) le scelte collettive dovrebbero essere esito, della considerazione di entrambi i livelli di ordine decisionale.

⁸ Nel rapporto tra la P.A. e privato: a) la P.A. può apportare variazioni allo strumento urbanistico sotto il profilo degli indici e delle destinazioni d'uso; b) i privati possono cedere alla P.A. oltre alle aree a standard di Legge ed agli oneri concessori dovuti: aree in eccedenza rispetto a quelle a standard; opere di valore eccedente rispetto agli oneri concessori; servizi di natura collettiva; manutenzioni ed altro... In questo senso il beneficio pubblico è legato alle opere eccedenti gli standard di Legge e gli oneri concessori. Riportare una descrizione esaustiva rispetto all'accordo di cui trattasi.

4 – FAC – SIMILE DOMANDA DA PARTE DEI SOGGETTI PRIVATI INTERESSATI PER PROPOSTA PRELIMINARE DI CONCLUSIONE ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO.-

**AL SIG. SINDACO
DEL COMUNE DI CARTURA
PIAZZA DE GASPERI 2
35025 - CARTURA - PD**

OGGETTO: Accordo pubblico privato

**Iniziativa di rilevante interesse pubblico;
Proposta preliminare di conclusione accordo
pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 11/2004
e ss. mm. ii.**

DOMANDA

Il sottoscritto (cognome, nome), con codice fiscale n° _____ in qualità di (proprietario ...etc.), residente in Via _____; in merito alle aree censite al C.T. del Comune di Cartura, foglio n° _____ mappale/i n° _____, ora in avanti indicato come "Proponente",

Premesso che:

- la Legge Regionale del Veneto del **23/4/2004**, n° **11** e successive modificazioni ed integrazioni, avente ad oggetto "Norme per il governo del territorio", ha introdotto sostanziali modifiche alla disciplina urbanistica, prevedendo nuovi strumenti e nuove procedure per la pianificazione del territorio;
- la Legge Regionale n° **11/2004**, detta le norme per il governo del territorio del Veneto definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento delle finalità stabilite dalla Legge medesima, riconoscendo in capo al Comune la responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio e coinvolgendo i cittadini nella formazione degli strumenti di pianificazione;
- in particolare, l'art. **12**, nel confermare che la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante piano regolatore comunale, ha innovato la previgente disciplina disponendo che lo strumento urbanistico generale si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del territorio (P.A.T.), ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.), oltre ad introdurre il Piano di Assetto del territorio intercomunale (P.A.T.I.), quale strumento pianificatorio intercomunale, finalizzato alla pianificazione coordinata di strategie, tematiche e scelte riguardanti il territorio di più Comuni;
- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, sulla base di previsioni decennali, fissando gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e

delle trasformazioni ritenute ammissibili, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale;

- il Piano degli Interventi (P.I.) è lo strumento urbanistico che, in coerenza ed in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da Leggi Statali e Regionali.

Dato Atto che:

- il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio), è stato approvato nella Conferenza dei Servizi del 17/06/2011 e ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 81 del 15/03/2010 ed è vigente dal 28/04/2012;
- il P.I. (Piano degli Interventi) è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 13/04/2016;
- la Variante 01 al P.I. è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 24 del 22/05/2019;
- la Variante n° 2 al Piano degli Interventi - attuazione della Fase 1 del II Piano degli Interventi – è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 24 del 28/11/2022.

Considerato che:

- questa Amministrazione, intende avvalersi dei meccanismi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n° 11/2004 e ss. mm. ii. precisandone i criteri necessari ai fini di una corretta e univoca valutazione degli accordi stessi;
- nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio del diritto dei terzi, appare necessario che l'Amministrazione, predetermini e renda evidenti (pubblici), i criteri e le modalità cui dovrà attenersi per poter "assumere nella pianificazione stessa, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico".

Ricordato che ai sensi dell'art. 6 "**Accordi tra soggetti pubblici e privati**" della Legge Regionale n° 11/2004 e ss.mm.ii.:

- *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.*
- *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.*
- *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 presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 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.*

PRESO ATTO che:

- 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., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale di Cartura intende ora raccogliere e valutare, proposte di progetti di 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 e ss. mm. ii.
- viene quindi attivata la procedura di evidenza pubblica in merito agli accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del P.I., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, con particolare riferimento alle regole dettate dall'art. _____ delle NTA del P.A.T., senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
- con deliberazione di Consiglio Comunale n° _____ del _____, esecutiva ai sensi di Legge, sono stati approvati i criteri e le modalità di attuazione dei meccanismi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n° 11/2004 (accordi tra soggetti pubblici e privati).
- Detti accordi rappresentano lo strumento giuridico preordinato a garantire il coordinamento delle azioni di più soggetti per la realizzazione di un'opera pubblica o di un'opera privata di uso pubblico.
- In data _____, l'Amministrazione Comunale di Legnaro, ha pubblicato un avviso pubblico, per consentire la formulazione delle proposte di accordo pubblico/privato, finalizzato anche all'individuazione degli ambiti territoriali oggetto di possibile trasformazione.

CONSIDERATO che:

- gli immobili oggetto della presente richiesta appartengono al quadrante territoriale _____ (*...descrizione morfologica, dello stato dei luoghi in termini di utilizzazione attuale, della dotazione di opere di urbanizzazione, della consistenza possibilmente suddivisa per destinazioni urbanistiche, quanto altro necessario e sufficiente per l'inquadramento territoriale e ambientale*) _____ ATO n° _____
- la presente domanda:
 - è coerente con la disciplina del P.A.T. (vincoli, invarianti, fragilità, trasformabilità, SAT¹, VAS², VCI³, altro)
 - fa riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ai fini di una corretta pianificazione urbanistica;
 - altro _____

ALLA LUCE DI QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO

Per le aree di cui trattasi viene proposta l'iniziativa di seguito puntualmente descritta nei suoi criteri informativi principali, ritenuta dal Proponente di rilevante interesse pubblico, in quanto

_____, (fare una descrizione puntuale e precisa, sia rispetto alle aspettative private, sia rispetto alla convenienza pubblica che potrà derivare dal suo accoglimento) _____ .

¹ SAT - superficie agricola trasformabile

² VAS - valutazione ambientale strategica

³ VCI - valutazione Compatibilità Idraulica

E' quindi opinione dello scrivente Proponente che la proposta come sopra illustrata sia rispettosa delle nuove norme per il governo del territorio veneto, della pianificazione sovracomunale e comunale.

CHIEDE PERTANTO che

l'Amministrazione comunale di Cartura, in merito alla proposta nell'ambito della propria attività pianificatoria, valuti l'opportunità di concludere uno specifico accordo, formato ai sensi del richiamato art. 6 della L.R. n° 11/2004, in quanto costituisce valido metodo per recepire nella pianificazione iniziative di incidenza strategica sull'assetto del territorio, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza consacrati dal comma 2 dell'art. 2 della L.R. 11/2004 e ss. mm. ii.

Restano sin d'ora a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o delucidazione in merito, in attesa di una celere risposta si coglie l'occasione per porgere

Distinti Saluti

_____, li _____

Il Proponente

In allegato:

- descrizione 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 alla D. di C.C. 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 e finanziaria con le opportune garanzie;
- Estratto di PI con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento;
- Estratto C.T. – C.F. con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento e le ditte intestatarie titolate a dare corso all'intervento;
- Il certificato di destinazione urbanistica;
- Elaborati documentali descritti 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;
- Individuare delle dotazione di servizi da realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Cartura, nel rispetto delle quantità di cui all'art. 31 della L.R. n° 11/2004;
- Piano finanziario redatto secondo quanto stabilito dalla D. di C.C. n° ____ del _____ di approvazione dei criteri e delle modalità di attuazione dei meccanismi negoziali di cui all'art. 6 della citata L.R. 11/2004, con evidenziazione delle modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo.

SCHEMA DI ACCORDO

EX ART. 6 DELLA L.R. 11/2004

il **Comune di Cartura** (di seguito anche il “Comune”) con sede a Cartura in Piazza De Gasperi n° 2/3, nella persona di _____ in qualità di Dirigente dell’Area Gestione del Territorio

e

la società _____ (di seguito anche “ditta”) in qualità di _____ con sede a _____ in Via _____, __ – C.F. _____, partita IVA: _____;

PREMESSO

- che con deliberazione n° ___ del _____ il Consiglio Comunale ha approvato “linee guida e criteri generali da applicare agli accordi pubblico-privati in attuazione dell’art. 6 della L.R. 11/2004”, con allegata bozza di intesa preliminare per il recepimento degli accordi;
- che con protocollo comunale n° ___ del _____, la Ditta Proponente _____ ha manifestato l’interesse a stipulare un accordo pubblico/privato con l’Amministrazione Comunale;
- che con deliberazione di Giunta comunale n° ___ del _____ è stato valutato l’interesse pubblico sulla proposta pervenuta.

PREMESSO ALTRESÌ

- che con deliberazione di Giunta Comunale n° ___ del _____ è stato riconosciuto il rilevante interesse pubblico per le seguenti motivazioni sulla proposta di accordo pubblico/privato così come presentata in data _____ con prot. n° _____, ed in particolare:
 - è coerente con le linee guida approvate con DCC n° _____, che prevedono _____;
 - (eventuale) rigenerazione di un “non luogo”, avendo l’area ormai da tempo perso la propria identità e funzione, migliorando la qualità della vita nell’ambito e la sicurezza dell’area;
 - (eventuale) coerenza con quanto indicato nel Documento del Sindaco approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° ___ del _____;
 - il plusvalore derivante dalla proposta sarà utilizzato per la costruzione di _____;
 - la proposta presentata dalla ditta _____ prevede _____, perseguendo l’obiettivo di _____;
- che il Consiglio Comunale, con deliberazione n° ___ del _____, ha approvato lo Schema di Accordo dando mandato al Dirigente dell’Area Tecnica di procedere alla sua sottoscrizione;

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n° ____ del _____ è stata approvata la variante parziale al Piano degli Interventi, di recepimento del presente Accordo.

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Articolo 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

Articolo 2 – Oggetto

Il Comune di Cartura e la ditta _____ convengono che venga prevista idonea variante urbanistica finalizzata a _____ dell'area interessata dalla proposta di accordo come evidenziata nella planimetria e di cui alle particelle identificate al NCT di Cartura al Foglio ____, Mappale n° _____.

Articolo 3 – Impegni del Comune di Cartura

Il Comune di Cartura si impegna a dare corso a tutte le iniziative e ad assumere tutti gli atti necessari al recepimento del presente Accordo mediante apposita variante al vigente PRG/PI affinché l'Accordo medesimo venga assunto nella pianificazione comunale ai sensi e agli effetti dell'art. 6 della L.R. n° 11/2004 e ss.mm.ii.. Il Comune di Cartura si impegna ad assolvere il suddetto impegno nel più breve tempo possibile, al fine dell'approvazione della variante parziale al PI di recepimento del presente Accordo nella pianificazione comunale.

(specificare eventuali altre motivazioni e/o indicazioni e/o impegni)

Articolo 4 – Impegni della Ditta/Società

La Ditta Proponente si impegna a corrispondere al Comune tutte le spese dallo stesso sostenute per la predisposizione e approvazione dell'accordo in parola, quali consulenze, spese per la redazione variante, VAS, dichiarazione/valutazione VCI, redazione perizia plusvalore nonché importo del plusvalore e altre; a tal proposito, la ditta _____ ha presentato, a garanzia degli impegni di cui sopra, adeguata polizza fideiussoria bancaria o assicurativa o di intermediari finanziari, prima dell'adozione in Consiglio Comunale dell'Accordo, emessa dalla _____ per l'importo complessivo di € _____.

La polizza avrà validità fino al nulla-osta da parte del Comune allo svincolo, che avverrà solo successivamente all'assolvimento di tutti gli impegni sopra citati.

Articolo 5 – Plusvalenza

Vista la plusvalenza di importo pari ad € _____ calcolata dall'incaricato dell'Ente _____, ed accettata dalla ditta _____, dalla quale risulta un beneficio pubblico pari ad € _____ che la

ditta _____ si impegna a corrispondere all'Amministrazione Comunale, in una unica soluzione, contestualmente alla stipula del presente accordo. Si specifica che il beneficio pubblico, così come sopra indicato, sarà destinato ad opere di urbanizzazione all'interno del territorio comunale (specificare ubicazione, ZTO, opere, etc.).

Articolo 6 – Trasferimento delle Obbligazioni

La ditta _____ assume obbligazioni e diritti di cui al presente Accordo per sé, successori ed aventi causa anche a titolo particolare, obbligandosi comunque a trasferire, previa autorizzazione comunale, ai propri aventi causa tali obblighi e diritti, rimanendo comunque obbligata in solido del loro adempimento fino all'atto di svincolo da parte dell'Amministrazione (collaudo e agibilità).

Articolo 7 – Richiamo

Per quanto non espressamente previsto dal presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n° 241/1990 nonché, in quanto compatibili, i principi del codice civile in materia di obbligazione e contratti. Le controversie aventi ad oggetto la conclusione e l'esecuzione degli obblighi derivanti dal presente Accordo sono rimesse, a norma dell'art. 11, comma 5, della L. n° 241/1990, alla giurisdizione del giudice amministrativo.

Articolo 8 – Antiriciclaggio

Le Parti dichiarano di osservare i principi di cui al D. Lgs. n° 231 del 21/11/2007, condividendone il generale obbligo di “collaborazione attiva” (tramite segnalazione di operazioni sospette, conservazione dei documenti, controllo interno, finalizzata a prevenire e impedire la realizzazione di operazioni di riciclaggio e finanziamento del terrorismo).

In accordo con quanto previsto all'art. 648 bis Codice Penale, nonché con il contenuto della disposizione di cui all'art. 2 del D. Lgs. n° 231/2007, si precisa che per riciclaggio è da intendersi: la conversione, il trasferimento, l'occultamento o la dissimulazione ovvero l'acquisto, la detenzione o l'utilizzazione di beni, effettuati essendo a conoscenza che essi provengono da un'attività criminosa o da una partecipazione ad essa. Per finanziamento del terrorismo vale la definizione di cui al D. Lgs. 22/06/2007, n° 109.

Articolo 9 – Responsabilità Amministrativa e Anticorruzione

Le Parti dichiarano di conoscere e si impegnano a rispettare la legislazione italiana, dell'Unione Europea e internazionale in materia di corruzione pubblica e privata (di seguito, ai fini della presente clausola, “Leggi Anticorruzione”) nonché i seguenti strumenti normativi, pubblicati, consultabili e stampabili sul sito internet ufficiale: (i) il “Codice Etico” recante i valori e principi di comportamento adottati e condivisi nell'esercizio dell'attività aziendale; (ii) il modello di organizzazione e gestione

adottato ai sensi del D. Lgs. 08/06/2001, n° 231; (iii) la “Politica per la Prevenzione ed il Contrasto della Corruzione” e lo “Standard di Compliance Anticorruzione”, recanti obiettivi, principi e regole di comportamento in materia di prevenzione e contrasto; (iv) la “Procedura Segnalazioni anche anonime” che descrive e regola il processo di gestione delle segnalazioni di violazioni, anche potenziali, della normativa applicabile.

La ditta _____ si impegna ad astenersi, e a far sì che i propri amministratori, rappresentanti, dipendenti, collaboratori e/o consulenti si astengano, senza previa comunicazione al Comune e preventivo consenso scritto di esso, dall'affidare a subappaltatori e/o subfornitori lo svolgimento di attività previste dal presente Accordo. In tale ultima ipotesi di preventiva autorizzazione scritta, la ditta _____ dovrà comunque ottenere dai menzionati soggetti, prima che inizi lo svolgimento delle predette attività, l'accettazione scritta e vincolante dell'obbligo di rispettare tutto quanto previsto dalla presente clausola "responsabilità amministrativa e anticorruzione" essendo sin d'ora inteso che, in difetto, la stessa sarà pienamente responsabile, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1381 del C.C., di qualsiasi condotta posta in essere da tali soggetti in violazione di quanto previsto dalla presente clausola.

Le Parti concordano che l'inosservanza, anche parziale, di quanto previsto dalla presente clausola "responsabilità amministrativa e anticorruzione" costituisce grave inadempimento al presente Accordo che ne legittima la risoluzione immediata ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. Inoltre la ditta _____ sarà obbligata a manlevare e tenere indenne il Comune a fronte di qualsivoglia azione, richiesta, domanda di terzi derivante da tale inosservanza o violazione.

Articolo 10 – Anticorruzione

La ditta _____ si obbliga a rispettare tutte le norme previste dalla Legge n° 136/2010 “Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia antimafia”, con particolare riguardo alla tracciabilità dei flussi finanziari.

La ditta _____, consapevole della responsabilità penale, prevista dall'art. 76 del D.P.R. n° 445/2000, in caso di dichiarazioni false, dichiara che non ricorre per il presente contratto l'ipotesi contemplata dall'art. 53, comma 16-ter, del D. Lgs. n° 165/2001; detta norma prevede che: *“I dipendenti che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, non possono svolgere, nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di pubblico impiego, attività lavorativa o professionale presso i soggetti privati destinatari dell'attività della pubblica amministrazione svolta attraverso i medesimi poteri. I contratti conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di quanto*

previsto dal precedente comma sono nulli ed è fatto divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o conferiti di contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni con obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati ad essi riferiti”.

dell'imprenditore, degli organi sociali o dei dirigenti di impresa.

Articolo 11 – Efficacia

In caso di mancato recepimento del presente Accordo da parte del Consiglio Comunale, in sede di adozione e approvazione della variante allo strumento di pianificazione cui l'Accordo medesimo accede, le parti nulla avranno reciprocamente a pretendere, salvo la restituzione da parte dell'Amministrazione comunale alla ditta _____ del beneficio pubblico già corrisposto all'Amministrazione Comunale di cui all'art. 5 del presente atto.

Cartura,

Per il Comune di Cartura (PD):

.....

La Ditta:

.....



COMUNE DI CARTURA
PROVINCIA DI PADOVA

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE
N. 19 del 26/04/2023

OGGETTO:

MECCANISMI NEGOZIALI DISCIPLINATI DALL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE N° 11 DEL 23/04/2004 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI - "ACCORDI PUBBLICO/PRIVATI" – "CRITERI E MODALITA' PER ASSUMERE NELLA PIANIFICAZIONE, PROPOSTE DI PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

FIRMATO
IL SINDACO
NEGRISOLO SERENELLA

FIRMATO
IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA TILLATI SARA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).