



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

COMUNE DI CARTURA

PROVINCIA DI PADOVA

ORIGINALE

URBANISTICA CONSENSUALE – MECCANISMI NEGOZIALI. APPROVAZIONE CRITERI E MODALITA' PER ASSUMERE NELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA PROPOSTE DI PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO.	Nr. Progr.	45
	Data	24/10/2024
	Seduta Nr.	8

Adunanza ORDINARIA Seduta PUBBLICA di PRIMA convocazione

L'anno DUEMILAVENTIQUATTRO questo giorno VENTIQUATTRO del mese di OTTOBRE alle ore 20:30 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

Assenti Giustificati i signori:

LORIN ALADINO, SGARAVATO GIULIA

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: FURLAN FABIO, AGOSTINI ENRICO, BANZATO MERIS

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 L.R. 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;

il governo del territorio si attua attraverso la pianificazione (urbanistica e territoriale) che è articolata in disposizioni strutturali (contenute nel Piano di Assetto del Territorio – P.A.T. e nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale del Conselvano) ed in disposizioni operative (contenute nel Piano degli Interventi – P.I.);

il P.A.T. e il P.A.T.I. sono strumenti di pianificazione delineanti le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del governo del territorio comunale e intercomunale, individuando le specifiche vocazioni, sulla base di previsioni decennali, fissando gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ritenute ammissibili;

il P.I. è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T. e del P.A.T.I. 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;

ai sensi dell'art. 6 “*Accordi tra soggetti pubblici e privati*” della L.R. n. 11/2004:

- 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.*

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. e dal P.A.T.I. allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale intende raccogliere e valutare proposte di progetti ed 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;

ai sensi dell'art. 12 (Provvedimenti attributivi di vantaggi economici) della L. n. 241/1990 (Nuove norme sul procedimento amministrativo) e s.m.i.:

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 pre-determinazione 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.*

ai sensi dell'art. 39 (Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio) del D. Lgs. n. 33/2013 (Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni), le pubbliche amministrazioni pubblicano le proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in attuazione dello strumento urbanistico generale vigente che comportino premialità edificatorie a fronte dell'impegno dei privati alla realizzazione di opere di urbanizzazione extra oneri o della cessione di aree o volumetrie per finalità di pubblico interesse è pubblicata in una sezione apposita nel sito del comune interessato, continuamente aggiornata;

ai sensi dell'art. 16 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire) del DPR 380/01 (modificata dall'art. 10, comma 1, lettera g), della legge n. 120 del 2020) l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Considerato che

- la L.R. n. 11/2004 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);
- gli accordi convenzionali rientrano nel più ampio *genus* dei cosiddetti "programmi complessi" introdotti nel sistema nazionale di governo del territorio (Programmi Integrati di Intervento, Programmi di Recupero Urbano, Contratti di Quartiere, Programmi di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio, Società di Trasformazione Urbana) trasferendo sul piano negoziale sia i rapporti tra i soggetti pubblici coinvolti, sia quelli tra gli stessi soggetti pubblici e i soggetti privati interessati, attribuendo a questi ultimi un ruolo attivo nella politica di trasformazione territoriale (Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi – Determinazione n. 4/2008 del 02.04.2008);
- detti programmi si caratterizzano, quindi, per rappresentare un complesso sistematico di interventi pubblici e privati accompagnato anche da un completamento delle opere di urbanizzazione, al fine di valorizzare qualitativamente l'ambito territoriale oggetto di intervento;

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 ed efficacia 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, fornendo 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;
- la conclusione dell'accordo pubblico-privato non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) degli strumenti territoriali e urbanistici cui accede, né deve porsi in contrasto (contraddizione) con le indicazioni dei relativi documenti programmatici e preliminari;
- in merito ai meccanismi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio del diritto dei terzi, risulta necessario predeterminare, quindi pubblicare, i *"criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico"* 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;
- i contenuti dell'articolo 49 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi sono stati elaborati prima dell'entrata in vigore dell'art. 10, comma 1, lettera g), della legge n. 120 del 2020 che ha modificato l'articolo 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/01 riguardante la valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga e quindi si rende necessario aggiornare i criteri da applicare agli Accordi ex art. 6 LR 11/04;
- i contenuti della delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 2023, che richiamano sostanzialmente i contenuti del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi vigenti a quel momento, sono stati elaborati prima dell'entrata in vigore delle misure di salvaguardia idraulica del Ministero dell'Ambiente, attraverso il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 31 del 07/02/2023. Il Piano istituisce un quadro per la valutazione e la gestione dei rischi di alluvioni e prevede anche per il territorio di Cartura scenari di allagabilità e di rischio idraulico su tre differenti tempi di ritorno (30, 100, 300 anni). Nelle Norme tecniche del PGRA, all'articolo 7 comma 1 viene espressamente citato che: *"Le previsioni contenute nei piani di assetto e uso del territorio si conformano alle disposizioni del presente Piano"* e nel comma 2 che *"I Comuni territorialmente interessati attestano nel rilascio del certificato di destinazione urbanistica le eventuali classi di pericolosità e di rischio presenti"*. Le classi di pericolosità e rischio condizionano le eventuali potenzialità edificatorie dettate dagli strumenti urbanistici vigenti.

Ritenuto pertanto di procedere con l'approvazione dei criteri e delle modalità per assumere nella pianificazione urbanistica proposte ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

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 in-

teressi 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 del Finanziario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 49 – 1° comma e 147 bis – 1° comma del D. Lgs. n. 267/2000;

Ritenuto pertanto di procedere con l'approvazione dei criteri e delle modalità per assumere nella pianificazione urbanistica proposte ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

Viste la Legge n. 241/1990 e s.m.i., e la L.R. n. 11/2004,

Il Sindaco invita l'Arch. Buggin, in quanto esperto, ad illustrare la proposta di deliberazione. Il Sindaco premette che la finalità della proposta è quella di dotarsi di strumenti trasparenti ed equi per la collettività e che la deliberazione serve ad aggiornare e semplificare la materia. Cede poi la parola all'Arch. Buggin, il quale evidenzia che vi sono due fattori significativi nella proposta di deliberazione:

1. **Adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA).**
Tutti i Comuni, anche il Comune di Cartura, sono dotati di un Piano degli Interventi. La direttiva europea ha elaborato un Piano del Rischio Idraulico che poi è stato messo in atto dall'Autorità di Bacino, Ente sovraordinato. Il Ministero ha preso in considerazione ogni corso d'acqua ed ha considerato il livello più elevato di inondazione.
L'Arch. Buggin spiega che il Ministero ha raggruppato le aree in base al rischio idraulico, divise per colori, dal verde al rosso. Nelle aree contraddistinte dal colore rosso non si può costruire, indipendentemente dallo strumento urbanistico vigente. E' necessario aggiornare la cartografia con la verifica dei corsi d'acqua.
In particolare, in casi di accordi pubblico-privati, va verificata la conformità al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni che è obbligatorio. Deve essere il privato a fornire informazioni all'Ente Superiore, che non è il Comune.
2. **Calcolo della Perequazione**
Il metodo utilizzato risale a quindici anni fa e quindi ad un'epoca in cui vi era stabilità dei valori. Ora c'è una spiccata volatilità dei costi e dei prezzi regionali vigenti.
Questo comporta di stabilire un accordo pubblico-privato che potrà essere diverso rispetto a prima. E' prassi considerare il valore venale stabilito dall'Agenzia delle Entrate. Questo garantisce la trasparenza dello strumento.

Il Sindaco chiede se vi sono interventi.

Il Consigliere Bazza interviene chiedendo su chi grava la responsabilità dei danni in caso di calamità.

L'Arch. Buggin risponde che è in capo al privato e che il Ministero lo ha scritto bene, limitandosi a svolgere un ruolo di supervisore e regolatore.

L'Assessore Rocca interviene per chiedere come si assegnano i colori alle aree.

L'Arch. Buggin risponde che bisogna tenere conto di due parametri: la pericolosità idrica, che rileva, a livello urbanistico e che si divide in quattro livelli contraddistinti dai colori verde, giallo, arancione e rosso; il rischio idraulico, ovvero quanto danno l'evento idraulico può causare. Anche in questo caso il rischio viene individuato in quattro livelli: R0 (verde), R1 (giallo), R2 (arancione) ed R3 (rosso). Questo secondo parametro è quello più significativo in quanto in zona R3 non è possibile costruire.

Il Sindaco ringrazia e saluta l'Arch. Buggin e, non essendoci altri interventi, 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. 7
voti contrari	n. 0
astenuti	n. 4 (Franzolin,Zanardo,Iroldi Susanna,Banzato)

DELIBERA

- 1.** di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2.** in merito alla conclusione degli accordi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004, i seguenti "criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico", 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 :

Interesse pubblico

- Coerente con le linee programmatiche dell'Amministrazione;
- Coerente con quanto statuito dalla giurisprudenza amministrativa in tema di interesse pubblico: «Non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'immobile o del suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività» (Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 2761/2015). Invero, «perché un intervento possa essere qualificato come "di interesse pubblico" - a prescindere dai fini per i quali tale qualifica è attribuita - ed in assenza di una espressa previsione normativa, ciò che rileva è la finalità pubblica che, per il tramite di detto intervento, si intende perseguire» (Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 4311/2013).

Condizioni urbanistiche minime richieste

Gli accordi con i privati devono essere compatibili con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione strutturale che delinea lo "statuto dei luoghi" (vincoli, invarianti, fragilità, trasformabilità) e sottoposti preventivamente al Parere dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali in merito all'Attestato di Rischio Idraulico; 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, con i seguenti contenuti minimi:

- Relazione descrittiva della proposta e dell'interesse pubblico
- Cartografia catastale con individuata l'area oggetto della proposta
- Atto attestante la proprietà dell'area o del possesso del titolo per presentare la proposta
- Individuazione dell'area sulle cartografie di progetto del PRC vigente (PAT: vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità, PI)
- Attestato di Rischio Idraulico rilasciato dall'Autorità Distrettuale delle Alpi Orientali
- Proposta ai Accordi Pubblico Privato compilando il modulo in allegato alla presente delibera, completo del calcolo del plus-valore e della eventuale proposta di cessione di aree o lavori;

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.

Valore area edificabile: si assume come valore di riferimento quello dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare in base alla localizzazione dell'intervento, assumendo che il valore dell'area incida per il 20% sul valore immobiliare riportato dall'Osservatorio.

Valore area agricola: si ipotizza di prendere come valore di riferimento per l'area ante trasformazione il valore dell'area agricola desunto dalle tabelle provinciali riferite al VAM (valore agricolo medio), riferito alla regione agraria alla quale appartiene il Comune di Cartura.

Rispetto a quanto sopra potranno essere adottate ulteriori e/o diverse valutazioni o modalità di applicazione solamente per istanze contenenti proposte di interesse pubblico accompagnate da specifiche relazioni di perizia di stima da parte di tecnico abilitato, individuato preventivamente con l'assenso dell'Amministrazione.

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 di 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.

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

Potrà avvenire solo da parte dei soggetti titolati 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 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 tale non impegnano in nessun modo l'Amministrazione comunale a dar seguito alle attività istruttorie, nonché ai conseguenti adempimenti amministrativi.

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 e con il PGRA, 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, 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 NCTR – NCEU con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento, nonché le ditte intestatarie titolate a dare corso all'intervento;
- 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;
- 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, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati, registrato e trascritto, corredato di polizza fidejussoria (1) per un importo non inferiore alla convenienza pubblica;
- schema di Accordo proposto e sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati in segno di accettazione;
- ricevuta di versamento dei diritti di istruttoria a favore del Comune di Cartura nella misura di:
 - €. per accordi relative ad aree di superficie territoriale fino a 10.000 mq
 - €. per superficie territoriale superiore;
- 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.

3. Di approvare lo schema accordo allegato alla presente delibera.

La fidejussione bancaria o assicurativa o di intermediari finanziari, dovrà avere la durata non inferiore a quella fissata per la durata 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;

l'impegno dell'Istituto o Compagnia o Intermediario a onorare l'onere assunto, entro 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta scritta del Comune di Cartura (PD).

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, dichiara 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.

4. Di disporre la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio del Comune e nell'Area Amministrazione Trasparente ai sensi del D. Lgs. 33/2013 e successive modifiche e integrazioni.

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con la seguente votazione palese, accertata come per legge e proclamata dal Sindaco:

presenti	n. 11
voti favorevoli	n. 7
voti contrari	n. 0
astenuti	n. 4 (Franzolin,Zanardo,Iroldi Susanna,Banzato)

DELIBERA

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

ALLEGATO – Schema di Accordo P.P.

Schema di accordo ex art 6 L.R.V. n. 11/02004 tra pubblico e privato

L'anno il giorno..... del mese di
..... Presso la sede municipale di Cartura (PD) sono presenti:

-il/la nato/a a il residente a In Via
....., c.f. in qualità di con sede legale in
....., Via c.f., in qualità di proprietario/a, d'ora in poi indicata per brevità **"Parte Privata"**;

e

-....., in qualità di Sindaco in carica del Comune di Cartura, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con delibera C.C. n. in data

Premesso che:

- La L.R. 23 aprile 2004, n. 11 prevede che la pianificazione comunale si articola in PAT (Piano di Assetto del Territorio), PI (Piano degli interventi) e PUA (Piani urbanistici attuativi);

- L'art. 6 della citata L.R. 11/2004 prevede, fra l'altro che:

a) gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, al fine di determinare alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

b) l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione; l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conformità delle sue previsioni con i documenti del PAT ed alla conferma nel Piano degli Interventi.

- Per quanto non disciplinato dalla Legge regionale n. 11/2004, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della Legge 7 agosto 1990, n. 241.

Premesso inoltre che:

- il Comune di Cartura è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con Deliberazione della Provincia di Padova n. del, e successive Varianti:
 - a) Variante al PAT di adeguamento alla LR 14/2017, approvata con DCC n. del
- il Comune di Cartura è dotato di Piano degli Interventi (PI) di adeguamento del PRG al PAT, approvato con DCC n. del, e successive varianti.
- il Sindaco del Comune di Cartura ha illustrato nella seduta di Consiglio Comunale del _____ il Documento Programmatico nel quale sono illustrate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi con la formazione del nuovo Piano degli Interventi (PI) comunale;
- l'Amministrazione Comunale ha pubblicato con nota prot. _____ del _____ un avviso pubblico per la presentazione di proposte per interventi di nuova urbanizzazione di rilevante interesse pubblico per la formazione del nuovo Piano degli Interventi (PI);
- a seguito del citato avviso pubblico la Parte Privata, _____, ha presentato una proposta di nuovo intervento, registrata al protocollo generale del Comune il _____ al n. _____;
- è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento di trasformazione urbanistico edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;
- è interesse del Comune di Cartura procedere alla trasformazione urbanistico edilizia del territorio attraverso Accordi Pubblico-Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004.

Verificato che

- la proposta progettuale è coerente con il con il Piano di Assetto del Territorio e con il Documento Programmatico del Sindaco del nuovo Piano degli Interventi (PI);
- le parti intendono concludere un accordo per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'Art. 6 LR 11/2004, comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;
- i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative stabiliti dal PAT;
- tale accordo, costituisce parte integrante del Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale, ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione.

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - OBIETTIVI

1. Gli obiettivi che la parte privata intende raggiungere con il presente accordo sono i seguenti:

a -

2. Gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale di Cartura si prefigge con il presente accordo e finalizzati ad un rilevante interesse pubblico, sono così esplicitati:

a -

ART. 2 - IMPEGNI

1. La Parte privata, così come individuata nella premessa del presente accordo, condivide gli obiettivi e i contenuti riportati nel presente accordo e si impegna:

a) a partecipare alla fase successiva di concertazione relativa alla definizione, in coerenza con gli obiettivi sopra riportati, degli interventi/progetti, consapevole che l'accordo avrà ad oggetto la definizione dei progetti, degli interventi, delle quantità, delle prescrizioni e delle prestazioni edilizio/urbanistiche/ambientali e gli ulteriori obblighi da prendere verso l'Amministrazione Comunale di Cartura e che in tale accordo saranno previste anche idonee garanzie e penali a tutela delle obbligazioni che la parte privata assumerà, verso la stessa Amministrazione;

b) a rendere edotti i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo.

c)

2. Il Comune di Cartura come sopra rappresentato si impegna:

a) acquisizione del contributo straordinario di urbanizzazione per un importo di € pari al% del plusvalore dell'area a seguito della mutazione della destinazione urbanistica da zona a zona delle aree catastalmente individuate in Comune di Cartura Foglio Mappali della superficie complessiva di mq. Tale importo sarà corrisposto in rate semestrali garantite da apposita polizza fidejussoria;

b) a trasferire i contenuti di cui al presente accordo nell'elaborando Piano degli Interventi (PI), così da rendere gli stessi parte integrante di quest'ultimo.

ART. 3

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

1. L'area oggetto del presente accordo è individuata nella cartografia del Piano degli Interventi, come da estratti grafici allegati inclusi nel presente accordo.

2. Le aree di proprietà privata sono così individuate:

- C.T. foglio mappali

- superficie totale mappali di proprietà mq
- La Zona Territoriale Omogenea dell'area in proprietà è classificata nel PI vigente in ZTO E....

3. La parte privata fornisce la più ampia garanzia della piena proprietà degli immobili indicati al comma 1 nonché della libertà degli stessi da oneri e servitù.

ART. 4

IMPEGNI DELLE PARTI

1. La **Parte privata**, così come individuata nella premessa del presente accordo, condivide gli obiettivi e i contenuti riportati nel presente accordo e, preso atto che il plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dell'area è stato così calcolato da apposite perizia redatta da e acquisita agli atti prot. in data.....:

- I. Valore attuale:
- II. Valore post variante:
- III. Plusvalore beni immobili
- IV. Quota plusvalore da corrispondere al Comune riferito al

Plusvalore:

per un importo di €

si impegna:

a) al versamento, da effettuarsi mediate n. rate a partire dall'approvazione del P.I. e comunque prima del rilascio del titolo abilitativo, del valore di € quale contributo straordinario di urbanizzazione, riferito all'area in proprietà, per una quota pari al% del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dell'area.

Il valore del contributo straordinario espresso nel presente accordo non comprende gli oneri ordinari relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria dell'area nonché l'incidenza del costo di costruzione e di infrastrutturazione, secondo legge vigente.

b) a rendere edotti i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo.

2. Il **Comune di Cartura**, come sopra rappresentato, si impegna:

a) a trasferire i contenuti di cui al presente accordo nel Piano degli Interventi (PI);

b) a sottoporre il presente accordo, nonché il Piano degli Interventi (PI), al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione, con la procedura prevista dall'articolo 18 della LR 11/04.

ART. 5

FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO

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

ART. 6

TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente accordo sono i seguenti:

Parte privata:

a) sottoscrizione dell'accordo finale per il proseguo dell'iter di approvazione dell'accordo e della variante al PI con eventuale richiesta di contestuale presentazione di polizza fidejussoria o forma equivalente a garanzia della corresponsione dell'importo relativo al contributo straordinario;

- b) integrazione dell'accordo con tutti i documenti previsti dalla normativa in materia per eventuali procedure (es. VCI, autorizzazioni sanitarie, etc.) necessari per l'adozione e/o approvazione della variante al Piano degli Interventi, a totale carico di spesa della parte privata;

Comune:

- aa) impegno ad approvare l'accordo finale in Consiglio Comunale;
- bb) impegno a predisporre variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 per il recepimento dell'accordo sottoscritto.

ART. 7

GARANZIA

1. A garanzia della corresponsione dell'importo del plusvalore dovuto con l'approvazione della variante al Piano degli Interventi, di cui all'art. 4 pari a €, alla sottoscrizione del presente accordo la ditta privata può presentare polizza fideiussoria rilasciata da un primario Istituto Bancario o assicurativo, abilitato dagli organi competenti.
2. La polizza fideiussoria di cui sopra, verrà svincolata alla data di presentazione della ricevuta di versamento dell'intero importo perequativo dovuto al Comune nei tempi previsti dall'art. 4.
3. Il contributo straordinario potrà essere rimborsato previa richiesta scritta da parte della parte privata nel solo caso in cui la variante al Piano degli Interventi di recepimento del presente accordo, non risulti ancora definitivamente approvata, nei termini di legge.

ART. 8

EFFICACIA

1. L'efficacia del presente accordo è condizionata alla conferma delle sue previsioni del Piano degli Interventi approvato.

2. Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale di Cartura non dovesse approvare il Piano degli Interventi ovvero il Piano degli Interventi medesimo, una volta approvato, non diventasse efficace, il presente accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti.
3. Nell'eventualità in cui il Piano degli Interventi venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla parte privata, il presente accordo diverrà automaticamente inefficace se entro il successivo anno le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.
4. Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla parte privata, neppure qualora sia già stato approvato il progetto edilizio.

ART. 9

INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA, SANZIONI, CONSEGUENZE

1. Il presente accordo ha efficacia anche nei confronti di eventuali successivi acquirenti dell'area oggetto dell'intervento. A tal fine la parte privata si impegna a inserire apposite clausole nell'eventuale contratto di compravendita. In mancanza la parte privata resta responsabile nei confronti del Comune in caso di inadempimento degli obblighi previsti nel presente accordo pubblico/privato.
2. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) della parte privata, il Comune si riserva di assumere, nei confronti della medesima parte privata, le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.
3. Qualora il presente accordo pubblico-privato non sia sottoscritto tra le parti entro 1 anno dalla sua approvazione in Consiglio Comunale, lo stesso perderà di efficacia e sarà archiviato, con conseguente scioglimento degli obblighi tra le parti.

ART. 10

ADEMPIMENTI FISCALI

5. Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.
6. Il presente accordo, poiché non prevede delle riduzioni al plusvalore dovuto all'amministrazione in termini temporali medio-lunghi, lo stesso non dovrà essere registrato e trascritto.
7. Le spese inerenti e conseguenti il presente accordo sono a totale carico della parte privata.
8. La procedura è soggetta a diritti di segreteria che saranno comunicati alla parte privata e saranno dovuti anche in caso di rinuncia al perfezionamento del presente accordo per la parte relativa all'accordo.

ART. 11

RICHIAMI NORMATIVI

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, le disposizioni contenute nei commi 2° e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/90 e successive modifiche e integrazioni; nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 12

CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Padova.

Del che si è redatta la presente scrittura, previa lettura, viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Cartura: Il Sindaco

La Parte privata:



COMUNE DI CARTURA
PROVINCIA DI PADOVA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Pareri espressi digitalmente sulla proposta di Deliberazione nr. 54 del 17/10/2024

Delibera nr. **45** Data Delibera **24/10/2024**

OGGETTO

URBANISTICA CONSENSUALE – MECCANISMI NEGOZIALI. APPROVAZIONE CRITERI E MODALITA' PER ASSUMERE NELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA PROPOSTE DI PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO.

PARERI DI CUI ALL' ART. 49, COMMA 1 D.Lgs. 267/2000

IL RESPONSABILE
DEL SETTORE
INTERESSATO

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere :
FAVOREVOLE

Data 18/10/2024

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Carpentieri Gerardo

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

IL RESPONSABILE
DEL SETTORE
FINANZIARIO

Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere:
FAVOREVOLE

Data 18/10/2024

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Tegazzini Matteo

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



COMUNE DI CARTURA
PROVINCIA DI PADOVA

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE
N. 45 del 24/10/2024

OGGETTO:

URBANISTICA CONSENSUALE – MECCANISMI NEGOZIALI. APPROVAZIONE CRITERI E MODALITA' PER ASSUMERE NELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA 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).