

Bozza di delibera

Oggetto: Approvazione Linee Guida e Criteri Generali da applicare agli Accordi Pubblico – Privato in attuazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004, e approvazione bozza di intesa preliminare per il recepimento dell'accordo.

LA GIUNTA COMUNALE
--------------------

PREMESSO che il Comune di Montegrotto Terme è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato, con modifiche, con deliberazione di Giunta Provinciale n. 91 del 15/05/2014 e, pertanto vigente;

PRESO ATTO che l'art. 6 della Legge Regionale Veneto n. 11/2004 prevede la possibilità di concludere Accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, al fine di determinare alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti terzi;

PRESO ATTO, altresì, che l'art. 6 della Legge Regione Veneto n. 11/2004 prevede tra l'altro:

- l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;
- per quanto non disciplinato dalla Legge Regionale 11/2004 trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11, commi 2 e seguenti della legge 7/08/1990, n. 241;

VISTO l'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PAT adottato, così come sostituito nel parere del Comitato Tecnico Provinciale n. 19 del 06/05/2014 e fatto proprio dalla sopracitata Delibera della G.P. n. 91 del 15/05/2014 di approvazione del PAT stesso;

CONSIDERATO CHE prima dell'adozione della variante al Piano degli Interventi (P.I.), l'unitarietà dei possibili ambiti individuati è condizione indispensabile per la concertazione condividendo pure le scelte di fondo rivolte ad iniziative da reputarsi di interesse pubblico, le quali, oltre ad essere compatibili con la disciplina, i principi e i criteri generali del P.A.T., e in particolare con l'art. 6 delle N.T.A. allegate al P.A.T. stesso, dovranno essere rispettose della legislazione e della pianificazione sovraordinata, nonché dei principi di sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza sanciti dall'art. 2, c. 2° della L.R. 11/2004, non avendo effetti conformativi della proprietà ai fini edificatori, da perseguire esclusivamente solo ai fini del perfezionamento dell'accordo nelle delibere di adozione ed approvazione della variante al Piano degli Interventi;

EVIDENZIATO che il suddetto art. 6 delle N.T.A. dà all'Amministrazione Comunale la possibilità di adottare una delibera di indirizzo, di Giunta Comunale, relativamente ai nuovi interventi di urbanizzazione o riqualificazione, che riporti:

- *i parametri dimensionali dell'intervento;*
- *i criteri per valutare, anche economicamente, la "convenienza pubblica" dell'intervento;*
- *elaborati, documentazione e garanzie richieste;*
- *tempo di validità della delibera;*

RITENUTO di fissare le Linee Guida e Criteri Generali da applicare agli Accordi Pubblico – Privato in attuazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004, e in attuazione a quanto sopra

evidenziato;

VISTE le Linee guida di cui sopra predisposte dal Settore Servizi Tecnici – Ufficio Urbanistica -, in allegato alla presente (all. A);

RITENUTO di approvare altresì una bozza preliminare di intesa da stipularsi tra l'Amministrazione comunale ed i Privati per il recepimento dell'accordo stesso nella variante al P.I. di prossima redazione;

VISTA la bozza preliminare di intesa per il recepimento dell'accordo così come predisposta dall'Ufficio Urbanistica ed in allegato alla presente (all. B);

VISTA la Legge 241/1990 e ss.mm.ii.;

VISTA la L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.;

DATO ATTO che lo schema del presente provvedimento ed i relativi allegati, ai sensi dell'art. 39, comma 1, lett. b) del D. Lgs n. 33/2013, vengono pubblicati, tempestivamente, prima di essere portati all'approvazione della Giunta;

VISTI gli allegati pareri espressi di cui all'art. 49 del D. Lgs. N. 267/2000, così come modificato dall'art. 3, comma 1, lett. b.) del D.L. 10.10.12, n. 174, convertito in Legge 7.12.12 n. 213;

Con votazione palese, unanime e favorevole

### **DELIBERA**

1. di dare atto che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente deliberazione;
2. di approvare le Linee Guida e Criteri Generali da applicare agli Accordi Pubblico – Privato in attuazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004 in allegato alla presente deliberazione (all. A);
3. di approvare la bozza preliminare di intesa per il recepimento dell'accordo nella variante al P.I. di prossima redazione così come predisposto dall'Ufficio Urbanistica ed in allegato alla presente (all. B);
4. di dare mandato all'Ufficio Urbanistica di predisporre un "Avviso" per la presentazione delle proposte tenendo valide le domande già presentate ma inviando loro comunicazione delle linee guida per le eventuali integrazioni che decidessero di produrre, precisando che detto avviso dovrà essere pubblicato non più tardi del 31/01/2015;
5. di fissare nella data del 31/03/2015, eventualmente prorogabile per motivate ragioni dalla stessa Giunta Comunale, il termine ultimo per la presentazione di proposte di Accordo Pubblico – Privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.;
6. di dare atto che lo schema del presente provvedimento ed i relativi allegati, ai sensi dell'art. 39, comma 1, lett. b) del D. Lgs n. 33/2013, vengono pubblicati, tempestivamente, prima di essere portati all'approvazione della Giunta.

Con separata votazione palese, unanime e favorevole, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile.



## COMUNE DI MONTEGROTTO TERME

Allegato alla deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Oggetto: Approvazione Linee Guida e Criteri Generali da applicare agli Accordi Pubblico – Privato in attuazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004, e approvazione bozza di intesa preliminare per il recepimento dell'accordo.

### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali) si esprime **parere favorevole** di regolarità tecnico-amministrativa relativamente alla proposta di deliberazione in oggetto.

Montegrotto Terme, li 22/12/2014

Il Dirigente Servizi Tecnici  
(Arch. Patrizio Greggio)



### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali), si rileva che in ordine al presente atto, non comportando impegno di spesa, non è dovuto il parere di regolarità contabile.

Montegrotto Terme, li 22/12/2014

Il Dirigente Servizi Finanziari  
(D.ssa Caterina Stecca)



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

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

Presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:

- 1) degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
- 2) alla riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto;
- 3) dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina. Indicativamente l'interesse pubblico viene quantificato nel riconoscimento di un plusvalore a favore dell'Amministrazione comunale sino ad un valore massimo del 50%, a seconda del rilevante interesse pubblico anche sotto l'aspetto ambientale, a far realizzare l'opera/e. L'interesse pubblico, una volta quantificato, potrà essere riconosciuto sia in opere di nuova costruzione che nel pagamento per conto dell'Amministrazione comunale di opere o parti di opere già programmate, da realizzare e/o da realizzarsi da parte di altri soggetti che ne abbiano titolo.

Le proposte di accordo:

- 1) dovranno essere compatibili con la disciplina, i principi e i criteri generali del P.A.T. in particolare con l'art. 6 delle N.T.A. e rispettose della Legislazione e della Pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- 2) non potranno proporre modifiche ad ambiti soggetti a specifica trattazione disciplinare atta a garantire la tutela e conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e culturali;
- 3) dovranno far riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata indicando i parametri dimensionali dell'intervento proposto che non dovranno superare quelli massimi contenuti nel P.A.T. approvato;
- 4) nella previsione di ripartizione del plus-valore a favore del Comune, potranno prevedere cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico. In caso di cessione di aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto e alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti;
- 5) dovranno anche privilegiare il recupero urbanistico e ambientale di aree degradate, in modo da non compromettere le aree di confine, non edificate;
- 6) l'intervento deve risultare economicamente sostenibile e concretamente attuabile.
- 7) la proposta deve precisare quanto più possibile la tempistica di realizzazione degli interventi, che non dovrà comunque superare i cinque anni della validità della variante al P.I. cui accede la proposta, fatte salve motivate proroghe accordate dall'Amministrazione Comunale.

### **ITER PROCEDURALE DELLA PROPOSTA**

- 1) Tutti i Privati proprietari di aree aventi le caratteristiche del precedente punto, che intendano presentare al Comune una proposta di accordo di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004, avviano il processo di concertazione con la Giunta Comunale per giungere alla definizione della proposta progettuale.

- 2) Per l'avvio della concertazione, i privati redigono uno schema urbanistico di massima con riferimento ai seguenti elementi:
  - a) planimetria catastale con individuazione delle ditte interessate con elenco dei proprietari e dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei medesimi;
  - b) relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento accompagnata da idonei elaborati cartografici e fotografici con indicazione del limite della parte che si propone di destinare all'intervento privato
  - c) descrizione dell'assetto plani volumetrico della parte che si propone di destinare all'intervento privato, teso a mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere e a fornire la rappresentazione visiva e numerica degli standard della progettazione (parcheggi, ecc.), con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza della edificazione proposta.
  - d) valutazione delle convenienze del programma proposto, comprendente la determinazione del valore aggiunto conseguente al programma stesso e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato;
  - e) attestazione che la proposta è compatibile con la disciplina, i principi e i criteri generali del P.A.T., in particolare con l'art. 6 delle N.T.A e rispetta la Legislazione e Pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.
- 3) La proposta è valutata dalla Giunta Comunale, previa istruttoria del competente Settore Tecnico area Urbanistica del Comune, che esprimerà il proprio parere preliminare. Sia la Giunta Com.le che l'Ufficio Urbanistica potrà richiedere i chiarimenti e le integrazioni che riterrà necessarie per la buona ed efficace valutazione della proposta, anche in ordine al dimensionamento dell'intervento.
- 4) Acquisito il parere preliminare della Giunta Comunale, sarà prodotto da parte dei proponenti la proposta d'intesa preliminare per il recepimento di accordo nella variante al P.I. sottoscritta dagli aventi titolo.
- 5) L'intesa preliminare completa degli elaborati urbanistici da allegare allo strumento di pianificazione a cui accede, ai sensi del precedente punto 4), sarà approvata con deliberazione di Giunta Comunale. Successivamente sarà recepita nella variante al P.I. e seguirà l'iter di approvazione della variante al P.I. stesso.
- 6) Una volta divenuta efficace la variante al P.I., l'Accordo farà parte della variante al PI stesso, quindi l'accordo verrà reso definitivo e indi sottoscritto dalle parti; i Privati proprietari provvederanno direttamente alla redazione del progetto esecutivo per la richiesta di permesso di costruire o di altri titoli e/o provvedimenti necessari all'attuazione degli interventi previsti nell'Accordo.
- 7) L'attuazione dell'intervento potrà avvenire solo previo adempimento degli obblighi assunti dai privati (stipulazione dell'atto di cessione al Comune dell'area con destinazione a servizi; costituzione di fidejussioni a garanzia della realizzazione degli interventi di interesse pubblico, versamento delle monetizzazioni previste, i cui importi garantiti e/o versati dovranno essere pari al valore delle aree e/o opere realizzate e/o cedute).
- 8) La non rispondenza della proposta al disposto normativo dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e la rilevata mancata compatibilità con la disciplina, i principi e i criteri generali del P.A.T., e in particolare con l'art. 6 delle N.T.A. del P.A.T. stesso, nonché il mancato rispetto con la legislazione e pianificazione sovraordinata nonché al mancato adeguamento dimensionale dell'intervento eventualmente stabilito dal Comune nella fase di concertazione con la Giunta Comunale, porterà alla conclusione dell'istruttoria con specifica determinazione negativa della Giunta Comunale, e la conseguente non inclusione della proposta nella variante al P.I..

### **CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

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

- 1) equa ripartizione di vincoli e servitù eventualmente gravanti sull'area tra la parte da destinare ad intervento privato e la parte destinata a servizi;
- 2) minimizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'edificazione, che di norma non potranno interessare l'area destinata a servizi, salvo diversa e motivata esigenza espressa da parte del Comune;
- 3) utilizzabilità piena e funzionale dell'area destinata a Servizi che si propone di cedere al Comune;
- 4) le eventuali opere di interesse pubblico da realizzare da parte dei privati, saranno individuate di concerto con il Comune anche fuori dell'area oggetto di intervento;
- 5) recupero urbanistico ed ambientale aree degradate;
- 6) tutte le altre aree e/o opere indicate nell'art. 6 delle N.T.A. allegate al P.A.T. così come sostituito dalla Provincia in sede di approvazione dello stesso, che la ditta proponente intende inserire nella sua proposta progettuale.

**BOZZA PRELIMINARE DI INTESA PER IL RECEPIMENTO DELL'ACCORDO  
NELLA VARIANTE AL P.I.**

**(Accordo Pubblico/Privato ex art. 6 – L.R. 11/2004)**

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ....., presso la sede municipale di Montegrotto Terme (PD) sono presenti:

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

e

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

**Vista** la deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva, avente ad oggetto: *"Approvazione Linee Guida e Criteri Generali da applicare agli Accordi Pubblico – Privato in attuazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004, e approvazione bozza di intesa preliminare per il recepimento dell'accordo"*

**Premesso che:**

1. la L.R.V. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. prevede che la pianificazione comunale si articoli in PAT (Piano di Assetto del Territorio, PI (Piano degli interventi) e P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi);
2. l'art 6 della citata L.R. 11/2004 prevede, fra l'altro, che:
  - a) gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte per progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, al fine di determinare alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovra ordinaria, senza pregiudizio dei diritti terzi.
  - b) L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
3. per quanto non disciplinato dalla Legge Regionale Veneta n. 11/2004, trovano applicazione le disposizioni della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.
4. per la presente proposta l'Amministrazione di Montegrotto Terme (Pd) accerta che l'importo stimato delle opere comprensivi di progettazione, realizzazione, imprevisti e oneri finanziari è pari a presunti € .....
5. il presente atto (che non ha effetti conformativi della proprietà ai fini edificatori) è un'intesa preliminare condizionata al successivo accordo pubblico-privato come previsto dall'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004 e alla sua definitiva conferma nell'approvazione della variante al P.I;
6. la conformazione dei diritti edificatori si avrà a seguito della stipula degli accordi pubblico privato come previsto dall'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004 e alla successiva conferma dell'accordo da parte del Comune nell'approvazione della variante al Piano degli Interventi (P.I).

7. si prevede la trasformazione dell'area/immobile (vedi allegato grafico di massima) parte a ..... per mq. .... e parte a ..... per complessi mq. .... e mc. .... Corrispondente al foglio n. .... mappali n. .... nel N.C.T. del Comune di Montegrotto Terme (Pd).

**8. Beneficio Pubblico – Impegni del proponente**

I proponenti si impegnano alla realizzazione della seguente opera pubblica; .... (*descrizione analitica opera*) ..... un impegno di spesa di € ..... come da seguente quadro economico:

**valutazione economica di interesse pubblico/privato**

valore immobili €/mq. ....

valore attuale dell'area/immobile € .....

valore finale dell'area/immobile € .....

plusvalore (valore finale – spese – valore attuale) € .....

quota plusvalore da corrispondere al Comune (minimo ....%)

**valutazione economica opere pubbliche convenienza pubblica**

realizzazione opere € .....

convenienza privato plus val – val opere pubbliche € .....

convenienza pubblica .....%

convenienza privata .....%

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

**Art. 1 – IMPEGNI DELLE PARTI**

1. La parte privata, così come individuata nella premessa del presente atto, condivide gli “obiettivi” e i contenuti riportati nel presente atto si impegna a:

a) a partecipare alla fase successiva di concertazione relativa alla definizione, in coerenza con gli obiettivi sopra riportati, degli interventi/progetti, consapevole che l'accordo finale avrà ad oggetto la definizione dei progetti, degli interventi, delle quantità, delle prescrizioni e delle prestazioni edilizio/urbanistiche/ambientali e gli ulteriori obblighi da prendere verso l'Amministrazione Comunale di Montegrotto Terme e che in tale accordo saranno previste anche idonee garanzie, così come previste al punto 7) dell'iter procedurale allegato alle linee guida approvate con deliberazione di G.C. n. \_\_\_\_/2014, nonché penali a tutela delle obbligazioni che la parte privata assumerà, verso la stessa Amministrazione;

b) a rendere edotti i propri aventi causa dell'esistenza del presente atto di impegno.

2. Il Comune di Montegrotto Terme (PD) come sopra rappresentato, si impegna:

a) a riprendere i contenuti di cui al presente atto nella variante al P.I. di prossima redazione, così da rendere gli stessi parte integrante del P.I. stesso;

b) a sottoporre il successivo accordo pubblico-privato come previsto dall'art. 6 della L.R.V. 11/2004 ad approvazione, quale parte integrante della variante del Piano degli Interventi (PI).

3. La parte privata e il Comune di Montegrotto Terme si danno reciprocamente atto che i patti ed il contenuto della presente intesa preliminare saranno riportati nell'accordo definitivo che sarà stipulato fra le stesse parti dopo il suo recepimento e conferma nella approvata variante al P.I. e in conformità a quanto disposto dalla stessa.

**Art. 2 – FLESSIBILITA' DELL'ATTO**

1. Le parti convengono che, qualora necessario, in fase di concertazione del P.I. può essere ridefinito il perimetro dell'ambito unitario, stralciando e/o incorporando aree marginali e secondarie al fine di renderne più agevole l'attuazione, approfondendo e precisando nel

contempo i contenuti dell'accordo, in relazione a quanto consentito dalla normativa generale del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e previo accordo preventivo tra le parti.

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

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

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

### **Art. 4 – ADEMPIMENTI FISCALI**

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

### **Art. 5 - RICHIAMI NORMATIVI**

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

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

Letto, confermato e sottoscritto:

Per il Comune di Montegrotto Terme (PD) .....

La parte privata .....

Allegati: