

CRITERI E MODALITÀ PER ASSUMERE NELLA PIANIFICAZIONE PROPOSTE DI PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

In merito alla conclusione degli accordi pubblico/privati disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s. m. i. vengono di seguito esplicitati i seguenti "*Criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico*", nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio del diritto dei terzi, cui l'Amministrazione Comunale di Montegrotto Terme 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, che dovrà risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui trattasi.

Tali "criteri e modalità" risultano quali indicazioni propedeutiche non esaustive.

A - PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

1. Rispetto a quanto previsto nell'ambito delle linee programmatiche dell'Amministrazione comunale di Montegrotto Terme, a titolo indicativo ma non esaustivo, le proposte (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;
- risanamento e bonifica ambientale;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- riqualificazione di contesti territoriali socialmente degradati;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi di incidenti rilevanti;
- risoluzione di problematiche di natura igienico-sanitaria;
- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche relative alla tutela della pubblica sicurezza e/o della pubblica incolumità;
- realizzazione di interventi di deflusso delle acque di zone urbanizzate o degli interventi previsti dal Piano delle Acque;
- utilizzo delle risorse termali ai fini geotermici;
- la sistemazione del centro urbano del capoluogo e delle proprie "frazioni/località";
- l'edilizia pubblica (residenziale, scolastica, culturale, sportiva, associativa etc.);
- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclo/pedonali, percorsi vita, etc.), di rilevante interesse comunale e sovracomunale;
- il riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l'ammodernamento ed il rinnovo delle urbanizzazioni;
- il recupero e riabilitazione delle aree urbane degradate e/o dismesse;
- la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, la rigenerazione urbana sostenibile dei complessi dismessi e/o dismettibili;
- la sistemazione ed il completamento delle opere di arredo urbano;
- la realizzazione degli interventi compresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- gli obiettivi individuati dal Documento Programmatico Preliminare del P.I. del Comune di Montegrotto Terme (D.G.C. n.101 del 24/05/2018) illustrato nel Consiglio Comunale del 05/06/2018;
- la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:
 - a) l'eventuale riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
 - b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
 - c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni compatibili o complementari;
 - d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.
- altri interventi di interesse pubblico ritenuti strategici dall'Amministrazione Comunale.

B – CONDIZIONI URBANISTICHE MINIME RICHIESTE

1. La conclusione di accordi con i soggetti privati 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 con le indicazioni dei relativi documenti programmatici e preliminari.

2. I processi decisionali relativi alla definizione delle scelte urbanistico/territoriali si articolano, sostanzialmente, in due momenti:
 - In sede di formazione del P.A.T. (approvato in data 15/05/2014): 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. (di prossima redazione): 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, VAS – Valutazione Ambientale Strategica, VCI - Valutazione Compatibilità Idraulica, VInCA - Valutazione di Incidenza Ambientale); 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.

C – MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

1. con riferimento agli indicatori di cui al successivo punto D, 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, ERP, prefissate destinazioni d'uso, etc.);
 - **Sociale** – in rapporto alla effetti che tali progetti e/o iniziative possono avere in termini di rilancio socio-economico ed occupazionale;
 - **Economico** – in rapporto:
 - a) al cosiddetto *contributo straordinario* in base all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR n. 380/2001, ovvero l'onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso, così come specificatamente stabilito con D.C.C. n. 42 del 19/07/2018 "Disciplina provvisoria delle modalità di calcolo del contributo straordinario art.16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.";
 - b) all'eventuale consumo di suolo in quanto, ai sensi della recente normativa regionale sul contenimento del consumo di suolo (L.R. 14/2017), l'accoglimento delle istanze che vanno a modificare gli ambiti di urbanizzazione consolidata così come definito all'art. 2, comma 1 lett. e) della citata L.R. 14/2017 consumano suolo agricolo;
 - c) alle eventuali ulteriori opere pubbliche che la proposta di accordo intende realizzare;
2. Ai fini della valutazione preventiva delle proposte, gli accordi potranno essere basati su uno "studio di fattibilità" elaborato dal soggetto privato proponente;

D – INDICATORI SPECIFICI PER LA MISURAZIONE DEGLI EFFETTI

- A titolo esemplificativo 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;
- la preservazione della biodiversità;
- etc. ;

b) Obiettivi Urbanistici e Paesaggistico-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;
- l’attuazione di interventi di rilevanza strategica per lo sviluppo del territorio e in particolare per il rilancio del settore turistico, in una visione complessiva di sviluppo urbanistico in grado di coniugare sostenibilità sociale, ambientale ed economica;
- 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 e del territorio (es. 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 Montegrotto Terme;
- 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 si dovrà evincere già in sede di progettazione.

E – ITER PROCEDIMENTALE

Per la conclusione dell'accordo, l'iter del procedimento comprende tre fasi che specificano quanto richiamato nel Documento Programmatico Preliminare (D.G.C. n.101 del 24/05/2018):

Fase 1: Manifestazione dell'interesse da parte dei soggetti privati (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 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 dei P.I., avranno carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegnano in nessun modo l'Amministrazione Comunale di Montegrotto Terme 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 Montegrotto Terme, 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.

I soggetti proponenti titolati dovranno produrre la seguente documentazione:

- Descrizione preliminare 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 al presente Allegato "A" (DCC n. 43 del 19/07/2018), accompagnata da idonei allegati atti a dimostrare l'interesse pubblico, la sostenibilità generale, la compatibilità generale (ambientale, idraulica, etc.), i tempi di attuazione, la fattibilità tecnica ed economica con le opportune garanzie;
- Estratto della CTRN con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento;
- Estratto CTR – CEU con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento e le ditte intestatarie titolate a dare corso all'intervento;
- Estratti cartografici del PRG vigente, del PAT approvato e degli ambiti di urbanizzazione consolidata approvati con D.G.C. n.140/2017;
- Elaborati documentali descritti della futura zonizzazione dell'area, 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.

Fase 2: 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 Montegrotto Terme, secondo i criteri contenuti nel presente atto.

La non coerenza delle proposte di accordo con la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa), degli strumenti territoriali e urbanistici cui accede, con particolare riferimento alla quantità massima di consumo di suolo ammessa nel territorio comunale con D.G.R. n.668 del

15/05/2018, ai sensi della L.R. 14/2017, nonché, ai criteri e modalità all'uopo assunte con il presente atto e con il successivo avviso, porterà alla conclusione dell'istruttoria preliminare con determinazione negativa.

Le istruttorie preliminari concluse con determinazione positiva con apposita D.G.C., 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.

Fase 3: Conclusione dell'accordo.

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

1. Atto Unilaterale d'Obbligo, finalizzato alla conclusione di accordo pubblico/privato, secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione Comunale di Montegrotto Terme e che verrà di volta in volta consegnato dalla stessa Amministrazione, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati, registrato e trascritto, corredato di polizza fideiussoria per un importo non inferiore al valore della convenienza pubblica;
2. 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 opportune garanzie;
3. estratto della CTRN con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento;
4. estratto NCTR – NCEU con evidenziato l'ambito territoriale oggetto dell'intervento, nonché le Ditte intestatarie, titolate a dar corso al progetto di accordo;
5. estratti cartografici del PRG vigente, del PAT approvato e degli ambiti di urbanizzazione consolidata approvati con D.G.C. n.140/2017;
6. 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;
7. 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 a quanto stabilito nelle NT di piano a cui accede;
8. piano economico con evidenziazione delle modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo secondo i criteri stabiliti con D.C.C. n. 42 del 19/07/2018 "Disciplina provvisoria delle modalità di calcolo del contributo straordinario art.16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.";
9. la conclusione dell'Accordo, sotto forma di atto unilaterale d'obbligo, avviene secondo le modalità di cui all'art. 6 della L. R. 11/2004 e s.m.i.; 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;

10. il perfezionamento dell'Accordo con la relativa sottoscrizione tra i proponenti titolati e l'Amministrazione Comunale avverrà dopo l'approvazione del PI con i tempi indicati nella proposta di atto unilaterale d'obbligo.