

COMUNE DI MIRANO

Città Metropolitana di Venezia

ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI, ART. 6 L.R. 11/04

LINEE GUIDA

1. Finalità dell'avviso di raccolta delle proposte di accordo pubblico-privato

Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune attiva prioritariamente procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare, le proposte di accordo pubblico-privato più idonee a soddisfare gli obiettivi, gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T. e dal Documento Programmatico preliminare della variante al P.I..

I criteri di seguito illustrati costituiscono le linee guida a cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nell'istruttoria, elaborazione e stipulazione degli accordi "pubblico-privati" previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04 e dall'art. 7 delle N.T. del P.A.T..

Presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi, indipendentemente dall'entità dell'intervento proposto, principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune, e/o contributi per la loro realizzazione, in misura pari ad una quota del 50% del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica e/o all'incremento della potenzialità edificatoria.

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazioni di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva ed ambientale, ecc.).

Ulteriori criteri per la determinazione della convenienza pubblica, potranno essere di interesse collettivo, difficilmente valutabili in termini economici, quali ad esempio:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie.

Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità prevalenti:

- ambiti di utilizzo di crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- interventi di compensazione/mitigazione indicati dalla V.A.S..

I bandi hanno carattere esclusivamente ricognitivo e come tali non impegnano in nessun modo l'Amministrazione Comunale a dar seguito alle attività istruttorie ed ai conseguenti adempimenti amministrativi.

La presentazione delle proposte di accordo, pertanto, non può costituire presupposto o motivo di qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune, 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 lo sottoponga a successive modificazioni, sia che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

2. Caratteristiche e requisiti per le proposte di accordo

Le proposte di accordo dovranno:

- essere coerenti con gli indirizzi strategici del P.A.T., relative N.T. e con la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
- essere rispettose dei vincoli e prescrizioni di tutela, protezione e valorizzazione previsti nella tav. n° 1 del P.A.T. “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”;
- essere coerenti con il Documento preliminare del P.I., illustrato dal Sindaco nella seduta del Consiglio comunale n. 96 del 30/11/2023;
- far riferimento ad una estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta di accordo;
- privilegiare il risparmio energetico mediante la realizzazione di edifici con fabbisogno energetico contenuto da soddisfare principalmente mediante fonti di energia rinnovabile;
- caratterizzarsi per un alto livello di sostenibilità ecologica e ambientale, contribuendo allo sviluppo dell’armatura urbana, delle dotazioni infrastrutturali a rete, del sistema del verde pubblico e privato e degli spazi aperti, delle condizioni di permeabilità dei suoli urbani.

3. Percorso procedurale

Dopo la pubblicazione dell’avviso per la raccolta delle proposte di accordo, il percorso procedurale si svolge sostanzialmente in quattro fasi:

- formulazione delle proposte di accordo pubblico-privato;
- presentazione delle proposte di accordo;
- esame e valutazione delle proposte di accordo;
- conclusione e formalizzazione delle proposte di accordo.

3.1 Formulazione delle proposte di accordo

Le proposte di accordo vanno formulate utilizzando l’allegato “schema tipo” con i seguenti allegati:

- individuazione e dati del soggetto proponente:
 - Documentazione attestante la disponibilità dell’area;
 - Fotocopia carta d’identità del richiedente.
- oggetto dell’Accordo esplicitato con elaborati grafici:
 - catastale e relativa visura;
 - Stralcio PI/PRG. con esatta individuazione dell’immobile/area in oggetto;
 - Estratti P.A.T. tavv. 33.c.1, 34.c.2, 35.c.3, 36.c.4;
 - Elaborato grafico rappresentativo delle indicazioni progettuali scala 1:1.000;
 - Documentazione fotografica dell’ambito di intervento;
 - Relazione tecnico illustrativa con la descrizione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di Accordo si propone di soddisfare, la definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l’attuazione della proposta di Accordo, quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, (distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche), comprendente la determinazione del valore aggiunto conseguente al programma stesso e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato (stima).

3.2 Presentazione delle proposte di accordo

La proposta di accordo può essere presentata dai soggetti titolari del diritto di proprietà di immobili e/o da operatori economici che abbiano la disponibilità degli immobili per effetto di documentati accordi con i loro proprietari o soggetti muniti di procura.

In capo ai soggetti proponenti, già al momento della presentazione della proposta, non devono sussistere impedimenti di legge che precludano la possibilità di stipulare accordi o contratti con la pubblica amministrazione.

Nel caso di contitolarità del diritto di proprietà, la proposta deve essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura.

Proposte di accordo con caratteristiche e/o finalità diverse da quelle dello schema tipo dovranno essere adeguatamente motivate dai soggetti proponenti.

Gli elaborati grafici a corredo delle proposte di accordo saranno valutati come materiali informativi/esplicativi e non come schemi grafici progettuali vincolanti.

3.3 Valutazione delle proposte di accordo

Le proposte di accordo saranno soggette a valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il Dirigente Area 2 può predisporre un calendario di incontri con i destinatari degli Accordi ed eventuali cointeressati.

La non rispondenza delle proposte di accordo al disposto dell'art. 7 delle N.T. del P.A.T. ed ai criteri e modalità applicative definiti nell'Avviso, porterà alla conclusione dell'istruttoria con specifica determinazione negativa della Giunta Comunale, mentre le proposte che saranno valutate positivamente saranno oggetto di ulteriori verifiche e/o integrazioni in riferimento:

- alla legittimità del patrimonio edilizio esistente;
- alla consistenza delle quantità indicate;
- al principio perequativo;
- alla concreta fattibilità delle opere a titolo perequativo.

3.4 Conclusione e formalizzazione delle proposte di accordo

Le proposte di accordo approvate dalla Giunta Comunale, saranno allegate ai documenti costituenti la variante al P.I., da sottoporre al Consiglio comunale ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004.

Gli elaborati urbanistici da allegare, debitamente sottoscritti dal proponente e corredati da tutta la documentazione richiesta, saranno quelli necessari a descrivere compiutamente l'oggetto dell'accordo.

L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione della variante al P.I. ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

La conformazione dei diritti edificatori si avrà a seguito della stipula degli accordi definitivi da sottoscrivere entro 30 giorni dall'approvazione della variante al P.I. che ha recepito i contenuti dell'accordo medesimo.