



Comune di Godega di San Urbano

Provincia di Treviso

Regione del Veneto

PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 legge regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi - variante 6

Articoli 17 e 18 legge regionale 23 aprile 2004, n° 11

LINEE GUIDA E CRITERI GENERALI DA APPLICARE AGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO IN ATTUAZIONE DELL'ARTICOLO 6 DELLA LR 11/2004 E DELL'ARTICOLO 13 DELLE N.T. DEL PAT

PREMESSA

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 LR 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) della riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto;
- 3) dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina.

LE PROPOSTE DI ACCORDO

1. dovranno essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata;
2. non potranno proporre modifiche ad ambiti soggetti a vincoli e/o tutele particolari;
3. dovranno far riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;
4. nella previsione di ripartizione del plus valore a favore del Comune, potranno prevedere cessioni di aree, realizzazioni di interventi e opere di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi. 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 a sostenere gli insediamenti previsti.

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle sue prerogative e delle priorità di intervento, potrà dar corso agli Accordi che riterrà coerenti con gli obiettivi riportati nel Documento Programmatico Preliminare al PI.

ITER PROCEDURALE DELLA PROPOSTA

1. Tutti i Privati proprietari di aree aventi le caratteristiche elencate in premessa, che intendano presentare al Comune una proposta di accordo di cui all'art. 6 della LR 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 progettuale urbanistico di massima con riferimento ai seguenti elementi:

- a. relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, accompagnata da idonei elaborati grafici;
 - b. planimetria catastale con individuazione delle aree di intervento e delle ditte interessate e proprietarie;
 - c. copia estratto PRG e PAT con individuazione delle aree di intervento;
 - d. evidenziazione grafica della proposta (descrizione dell'assetto planivolumetrico, rapporti tra l'intervento e il contesto territoriale, la viabilità, le aree a standard, le superfici coperte e le aree libere e quanto utile a fornire un'idea-progetto).
3. La proposta è valutata dalla Giunta Comunale previa istruttoria del competente Ufficio Urbanistica del Comune.
 4. Acquisito il parere preliminare della Giunta Comunale, davanti al Segretario del Comune oppure notaio rogante, sarà sottoscritto, congiuntamente da parte di tutti i proprietari dell'area interessata, l'atto unilaterale d'obbligo.
 5. L'accordo completo degli elaborati urbanistici da allegare allo strumento di pianificazione a cui accede, e dall'atto d'obbligo sottoscritto ai sensi del precedente punto 4., ed accompagnato dalle forme di garanzia (polizza fidejussoria a garanzia di impegni il cui valore è superiore a €. 100.000,00 e versamento assegno bancario a garanzia di importi inferiori), sarà approvato con deliberazione di Giunta Comunale. Successivamente sarà sottoposto alle forme di pubblicità e partecipazione previste dalla vigente legislazione urbanistica, recepito dal Consiglio Comunale con il provvedimento di adozione del PI e sarà condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
 6. Una volta divenuto efficace il Piano degli Interventi, e sottoscritto tra le parti l'accordo di pianificazione, i Privati proprietari provvederanno direttamente alla redazione del progetto per la richiesta di permesso di costruire.
 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).
 8. La non rispondenza della proposta al disposto normativo dell'art. 6 della LR 11/2004 ed ai relativi criteri e modalità applicative, porterà alla conclusione dell'istruttoria con specifica determinazione negativa della Giunta Comunale.
 9. Essendo la quota del plusvalore di competenza del Comune finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche, l'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, potrà richiedere, in luogo della monetizzazione, la realizzazione diretta da parte dei sottoscritti di opera pubblica o porzione della stessa fino alla concorrenza del plusvalore.

CRITERI PER LA SCELTA E LA PRIORITA' DEGLI INTERVENTI

La proposta progettuale privata, tenendo conto dei contenuti del documento preliminare, 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 che si propone di cedere al Comune;
4. coerenza con i programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di opere pubbliche e/o di pubblica utilità;
5. eventuali opere di interesse pubblico da realizzare e/o monetizzare da parte dei privati, saranno individuate di concerto con il Comune anche fuori dall'area oggetto di intervento;
6. apporti migliorativi ai tessuti urbani degradati, interventi volti alla eliminazione e/o riduzione delle criticità, potenziamento delle dotazioni ecologico ambientali, ecc.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E RIPARTIZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

Al fine della determinazione del valore corrispondente al beneficio pubblico derivante dagli accordi di cui sopra si seguiranno i seguenti criteri operativi:

A - INTERVENTI SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

- Per tutte le aree la cui trasformazione urbanistica è soggetta a PUA (Piano Urbanistico Attuativo) individuate dal P.I. aventi una superficie territoriale superiore a mq. 5000: si applicano le

disposizioni di cui all'art. 3 delle N.T. del PAT che prevedono, la cessione gratuita al Comune del 30% dell'area urbanizzata;

- Per tutte le aree la cui trasformazione urbanistica è soggetta a PUA (Piano Urbanistico Attuativo) individuate dal P.I. aventi una superficie territoriale fino a mq. 5000: il proponente è tenuto alla corresponsione del 20% (a titolo di perequazione urbanistica) del corrispondente valore aggiunto che deriva dalla trasformazione urbanistica calcolato come differenza tra il valore iniziale (ante trasformazione) dell'immobile e quello finale (ad avvenuta trasformazione urbanistica). A tal fine si fa esplicito riferimento alla "determinazioni valori minimi di riferimento per le aree edificabili ai fini dell'imposta comunale per gli Immobili ICI" di cui alle deliberazioni comunali.

B - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Al fine della determinazione del valore corrispondente al beneficio pubblico derivante dalle trasformazioni urbanistiche soggette ad intervento diretto (senza la preventiva predisposizione di PUA), si seguiranno i seguenti criteri operativi:

- **INTERVENTO RICHIESTO DAL SOGGETTO DIVERSO DAL PROPONENTE LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Per tutte le aree in cui l'intervento edilizio sia richiesto da un soggetto diverso dal proponente la trasformazione urbanistica o che l'intervento non sia rivolto alle esigenze abitative del proprio nucleo familiare (parentela fino al 4° grado) il proponente è tenuto alla corresponsione del 10% (a titolo di perequazione urbanistica) del corrispondente valore aggiunto che deriva dalla trasformazione urbanistica del terreno calcolato come differenza tra il valore iniziale (ante trasformazione) dell'immobile e quello finale (ad avvenuta trasformazione urbanistica); Per quanto riguarda gli interventi sulle attività produttive, nel caso in cui la trasformazione non comporti di fatto la variazione urbanistica del terreno, il corrispondente valore aggiunto sarà quantificato quale differenza tra il valore iniziale (ante trasformazione) dell'immobile e quello finale (ad avvenuta trasformazione urbanistica) calcolato, per analogia, sulla base dei valori del terreno ipoteticamente necessario per generare la corrispondente potenzialità edificatoria, tenuto conto delle disposizioni di cui alla lett. d-ter) comma 4 art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 N. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

- **INTERVENTO RICHIESTO DAL SOGGETTO PROPONENTE LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Per tutte le aree in cui l'intervento edilizio sia richiesto dal soggetto proponente la trasformazione urbanistica e che l'intervento progettato sia rivolto alle esigenze abitative dello stesso o del proprio nucleo familiare (parentela fino al 4° grado), la percentuale del 10% di cui al comma precedente è ulteriormente ridotta del 50% e pertanto il proponente è tenuto alla corresponsione del 5% (a titolo di perequazione urbanistica) del corrispondente valore aggiunto che deriva dalla trasformazione urbanistica del terreno calcolato come differenza tra il valore iniziale (ante trasformazione) dell'immobile e quello finale (ad avvenuta trasformazione urbanistica). In tal caso la ditta si impegna a stabilire la residenza e mantenerla per un periodo di almeno 24 mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità.

Al fine della corretta e omogenea applicazione dei criteri, si fa esplicito riferimento alle "determinazioni valori minimi di riferimento per le aree edificabili ai fini dell'imposta comunale per gli Immobili ICI" di cui alle deliberazioni comunali vigenti.