

Oggetto: **PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO, DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO (ART. 6 L.R. 11/2004), DA VALUTARE NELL'AMBITO DELLA REDAZIONE DELL'11° PIANO DEGLI INTERVENTI**

Spett.le
Comune di Cassola
P.zza A. Moro, 1
36022 CASSOLA VI

Il sottoscritto

nato a il e residente in

Via/P.zza n. Comune di

Provincia di Cod. Fisc.

Recapito telefonico * E-mail * @

In qualità di: proprietario ¹

altro

ovvero in qualità di Legale rappresentante della Ditta:

Denominazione Ditta

con sede in Via/P.zza n.

Comune di CAP

Provincia di Part.IVA

Recapito telefonico * E-mail * @

Dell'area / immobile come di seguito descritto:

Dati catastali (all. A): Foglio n. Mappale/i n.

Classificata dal vigente P.I. come (all. B):

Classificata nel vigente P.A.T.: A.T.O. n.

Tav. 4 – Trasformabilità (all. C):

.....

.....

* CAMPO OBBLIGATORIO

¹ In caso di comproprietà dell'area/immobile oggetto di proposta la domanda dovrà essere presentata da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura, in modo tale da dimostrare la piena disponibilità dell'area/immobile.

Dichiara di avere la piena disponibilità dei sopraindicati immobili e conseguentemente di essere titolato sia a presentare richiesta di trasformazione urbanistica, che ad assumere senza riserve gli obblighi che questa comporta.

Nel rispetto della disciplina del P.A.T. e compatibilmente con il limite massimo di suolo consumabile stabilito dal PAT e recepito dal PI

CHIEDE

di valutare l'allegata proposta di accordo pubblico-privato redatta ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 per l'eventuale recepimento nel redigendo Piano degli Interventi del seguente intervento riguardante l'immobile/l'area sopra indicato/a:

Descrizione:

.....
.....
.....
.....

Motivazione:

.....
.....
.....
.....

Dati tecnici dimensionali dell'intervento richiesto:

Superficie territoriale mq:

Destinazione d'uso:

Volume mc / Slp mq:

Altri dati:

Consapevole che il territorio è un bene limitato e che non tutte le proposte di accordo presentate potranno essere accolte, ma solo quelle che, a seguito di una comparazione, risulteranno le migliori per la collettività nel giusto equilibrio tra interessi pubblici e privati, secondo i parametri di valutazione definiti nel bando di manifestazione di interesse, al fine di permettere al Comune di valutare la proposta, allega quanto sotto indicato.

Dichiarazione di consenso al trattamento dei dati sensibili.

I sottoscrittori della presente dichiarano, con particolare riferimento al D.Lgs 196/2003, di acconsentire al trattamento dei propri dati con le modalità e per le finalità strettamente connesse e strumentali alla gestione dei rapporti con l'Ente concernenti la presente richiesta.

_____ lì _____

Firma _____

Il sottoscritto dichiara di essere consapevole che qualora non vengano indicati i recapiti di contatto – telefono ed e-mail –, o qualora il modello venga trasmesso al Comune oltre il termine inderogabile fissato dal Bando (16/01/2023), la richiesta non potrà essere presa in considerazione per la redazione dell'11° P.I.

Allegati (tutti obbligatori):

- Allegato A (estratto catastale)
- Allegato B (estratto di P.I. con esatta individuazione dell'immobile/area per la quale viene richiesta la modifica urbanistica)
- Allegato C (estratto P.A.T. tav. 4)
- Allegato D (planimetria dell'area oggetto di intervento e relazione fotografica)
- Allegato E (fotocopia carta d'identità del richiedente)
- Allegato F (scheda di valutazione dei parametri)
- Allegato G (relazione specificante il tipo di attività ed il "progetto industriale")
- Allegato H (indicazione della percentuale plus-valore da ridistribuire)
- Allegato I (proposta di Accordo redatto secondo le Linee Guida)

ALTRI COMPROPRIETARI

(da stampare e compilare solo in caso di comproprietà dell'immobile)
(la presente sottoscrizione vale anche come dichiarazione di consenso al trattamento dei dati ex D.Lgs 196/2003)

Il sottoscritto

nato a il e residente in

Via/P.zza n. Comune di

Provincia di Cod. Fisc.

Recapito telefonico * E-mail * @

In qualità di: proprietario ¹

altro

Firma

Il sottoscritto

nato a il e residente in

Via/P.zza n. Comune di

Provincia di Cod. Fisc.

Recapito telefonico * E-mail * @

In qualità di: proprietario ¹

altro

Firma

Il sottoscritto

nato a il e residente in

Via/P.zza n. Comune di

Provincia di Cod. Fisc.

Recapito telefonico * E-mail * @

In qualità di: proprietario ¹

altro

Firma

* CAMPO OBBLIGATORIO

I sottoscrittori della presente chiedono che eventuali comunicazioni/contatti eventualmente necessari durante la redazione della variante al PI siano effettuati:

ad ogni proprietario

al Sig.

al Tecnico incaricato: cognome nome.....
via Comune Tel. mail

LINEE GUIDA DA APPLICARE AGLI ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO IN ATTUAZIONE DELL'ART. 6 DELLA LR 11/2004 E DELL'ART. 5 DELLE NORME TECNICHE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO E DELL'ART. 6 DELLE NTO DEL P.I.

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. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i., dall'art. 5 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio, approvato in data 16 marzo 2010 in sede di Conferenza dei Servizi, ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con delibera n. 1143 del 23 marzo 2010, pubblicata sul BUR Veneto n. 35 del 27 aprile 2010, efficace ai sensi di legge, e dall'art. 5 delle N.T.O. del 10° Piano degli interventi (2° stralcio).

I - PRESUPPOSTI PER LA FORMULAZIONE DEGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO

1. Presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:
 - a. degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
 - b. alla riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto;
 - c. dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina.
2. Le proposte di accordo:
 - a. dovranno essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e sostenibili dal punto di vista ambientale;
 - b. dovranno essere coerenti con il "progetto di territorio" espresso nel Documento preliminare del Sindaco per il P.I.;
 - c. dovranno far riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;
 - d. nella previsione di ripartizione del plusvalore a favore del Comune, potranno prevedere cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico, partecipazione al finanziamento di opere pubbliche, ecc.; 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.
3. Il Comune con un apposito avviso per manifestazioni di interesse ha invitato i soggetti interessati a presentare proposte di Accordo pubblico/privato che, a titolo esemplificativo riguarderanno:
 - *Grado di riqualificazione del contesto di intervento;*
 - *Capacità di rafforzare il sistema dei servizi e delle aree pubbliche collegando e sviluppando quelli già esistenti (attuando prioritariamente le aree a servizi già individuate dal P.I. o con la messa a disposizione di nuove aree individuate con valenza strategica da Piani o Programmi di settore quali ad esempio Biciplan, PEBA, Greenplan, ecc.);*
 - *Capacità di garantire l'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto generato (perequazione superiore al 20%);*
 - *Capacità di minimizzare il consumo di suolo e prevedere un uso razionale delle risorse;*
 - *Capacità di rigenerazione del tessuto urbano consolidato;*
 - *Miglioramento della mobilità pedonale, ciclabile e veicolare;*
 - *Adozione di soluzioni per il contenimento del consumo energetico nelle aree di interesse pubblico (adottando le misure previste ad esempio nel PICIL e PAES) ovvero contenimento della spesa per la manutenzione del verde pubblico;*
 - *Riduzione ed eventuale redistribuzione della capacità edificatoria in corrispondenza di tessuti consolidati densamente edificati;*
 - *Integrazione di edilizia sociale nei nuovi insediamenti;*

- *Disponibilità alla cessione a favore del Comune di Cassola di aree idonee all'accoglimento di crediti edilizi di soggetti terzi;*
- 4. Le proposte di nuovi interventi urbanistici dovranno rispettare i vincoli presenti sul territorio, sia dovuti ad infrastrutture o impianti, sia definiti dalle analisi idrogeologiche e dovranno prevedere elevati livelli di qualità progettuale (composizione architettonica, tipologie, impianti e strutture ad elevata efficienza, uso di energie rinnovabili, ecc.);
- 5. Considerato che il territorio è un bene limitato, non tutte le proposte di accordo presentate potranno essere accolte, ma solo quelle che a seguito di una comparazione risulteranno le migliori per la collettività nel giusto equilibrio tra interessi pubblici e privati oggetto di accordo, secondo i parametri di valutazione definiti nel bando di manifestazione di interesse.

II - ITER PROCEDURALE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO

1. Tutti i privati, proprietari di aree o fabbricati, che intendano presentare al Comune una proposta di accordo di cui all'art. 6 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i., aderiscono al Bando per la raccolta di manifestazioni di interesse dirette a trasformazioni urbanistiche, per la parte dedicata a quelle di maggiore impatto (come precisati nella "Linea di indirizzo B" del Bando).
2. Le proposte di accordo pervenute al Comune e **ritenute dalla Giunta meritevoli d'interesse** saranno poste all'attenzione del Consiglio Comunale per il loro accoglimento. Le proposte accolte costituiranno parte integrante del P.I. e soggette alle procedure previste dalla L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i..
3. Dopo una prima valutazione di massima, attraverso una comparazione tra le varie proposte, basate sui parametri di cui al punto 3 del precedente capitolo (*presupposti per la formulazione degli accordi pubblico-privato*), ed esposti pure nel suddetto Bando, vengono selezionate quelle che l'Amministrazione Comunale ritiene siano di maggiore interesse per la collettività, e così prende avvio un processo di concertazione tra Comune e Privato per giungere alla definizione della proposta tecnico-progettuale.
4. Per l'avvio della concertazione, i privati redigono uno schema di accordo pubblico-privato che tenga conto dei seguenti elementi:
 - *una scheda normativa comprendente: cartografia con evidenziante le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale, norme tecniche specifiche di attuazione e parametri dimensionali comprensivi di planimetria indicante le parti che si propone di destinare all'intervento privato e quelle oggetto di cessione gratuita al Comune;*
 - *le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.*
 - *descrizione dell'assetto planivolumetrico delle parti 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 grafica 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;*
 - *valutazione dei motivi di convenienza pubblica del programma proposto, comprendente la determinazione del valore aggiunto conseguente al programma stesso e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato;*
 - *ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati.*
5. La proposta può essere preventivamente valutata sotto il profilo tecnico dal competente settore Urbanistica del Comune.

6. La non rispondenza della proposta al disposto normativo dell'art. 6 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i., o alle Norme Tecniche del PAT, o ai criteri prescrittivi del P.I., porterà a valutazione con esito negativo.
7. La Giunta Comunale può esprimere parere preliminare favorevole all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico-privato ritenute coerenti con gli obiettivi indicati dal PAT e dal Documento preliminare del Sindaco per il P.I. e le pone all'attenzione del Consiglio Comunale.
8. Il Consiglio Comunale con apposito provvedimento esamina e contestualmente dichiara il rilevante interesse pubblico della proposta di accordo pubblico-privato a norma dell'art. 6 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i..
9. L'accordo, completo degli elaborati urbanistici da allegare allo strumento di pianificazione a cui accede e dell'atto d'obbligo sottoscritto, sarà successivamente sottoposto alle forme di pubblicità e partecipazione previste dalla vigente legislazione urbanistica; l'accordo viene recepito dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento di adozione del PI e quindi sarà condizionato nella conferma delle sue previsioni al suo effettivo inserimento nel Piano degli Interventi nella fase di approvazione dello stesso.
10. Una volta divenuto efficace il Piano degli Interventi, sottoscritto e, se del caso, repertoriato tra le parti l'accordo di pianificazione, i privati proprietari provvederanno direttamente alla redazione del PUA e/o del progetto esecutivo per l'attuazione della proposta.
11. Si ritiene inoltre opportuno precisare negli accordi pubblico-privato di cui all'articolo 6 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. che:
 - a. a seguito dell'approvazione del Piano degli Interventi l'attuazione dell'intervento potrà avvenire solo previo adempimento degli obblighi assunti dai privati (ad esempio: 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, ecc.);
 - b. l'Amministrazione declina ogni responsabilità qualora l'inesatta o incompleta individuazione dei vincoli o limitazioni d'uso precluda la realizzabilità della proposta, restando a carico del proponente l'onere di individuarne l'esatto campo di fattibilità, anche attraverso indagini specifiche;
 - c. qualora le parti contraenti rinuncino in tutto o in parte a dare effettiva esecuzione all'accordo, il patrimonio volumetrico eventualmente "non realizzato" tornerà disponibile all'interno dell'ATO di appartenenza e ridistribuito attraverso il Piano degli Interventi.