



Comune di San Michele al Tagliamento

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Deliberazione n. 52

In data 16/03/2017

OGGETTO: LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE DEGLI ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI (ART. 6 L.R. VENETO N. 11/2004).

L'anno 2017 , addì 16, del mese di Marzo, alle ore 16:00 nella residenza Municipale, su convocazione del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.
Eseguito l'appello, risultano presenti:

Cognome e Nome		Presente/Assente
Codognotto Pasqualino	Sindaco	Presente
Carrer Gianni	Vice Sindaco	Presente
Arduini Annalisa	Assessore	Presente
De Bortoli Elena	Assessore	Presente
Scodeller Sandro	Assessore	Presente
Cassan Cristina	Assessore	Presente

N. Presenti 6 N. Assenti 0

Assiste alla seduta la dott.ssa Tamara Plozzer, Segretario Generale del Comune.

Il Sig. Codognotto Pasqualino, nella sua qualità di Sindaco pro-tempore, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE DEGLI ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI (ART. 6 L.R. VENETO N. 11/2004).

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

-che Il comune di San Michele al Tagliamento è dotato del Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato dalla Conferenza di Servizi il 03.06.2016 il cui verbale è stato ratificato con decreto del Sindaco metropolitano n. 26/2016 del 07.06.2016, pubblicato sul BUR n. 61 del 24.06.2016;

-che gli articoli 6,35,36 della L.R. Veneto n. 11/2004 individuano alcuni istituti (accordo di pianificazione, perequazione urbanistica, credito edilizio) che consentono ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetto ed iniziative di rilevante interesse pubblico per perseguire la riqualificazione urbanistica e per individuare gli interventi di miglioramento della qualità urbana;

-che con Deliberazione del Consiglio Comunale n 66 del 05.08.2016 e successiva di integrazione n. 71 del 03.10.2016, è stata recepita la comunicazione del Sindaco al Consiglio Comunale, finalizzata alla prima variante al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 ed in particolare va rilevato che il suddetto strumento esprime le scelte strategiche dell'Amministrazione Comunale, attraverso priorità, trasformazioni urbanistiche ed interventi sia pubblici che privati;

-che in tale documento programmatico si prevede la possibilità di concludere accordi di pianificazione per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, in conformità alle disposizioni di legge e alla disciplina del PAT. Tali accordi dovranno corrispondere agli obiettivi strategici assunti da PI;

Rilevato, per quanto su espresso, che nasce quindi la necessità, al fine di valutare le proposte di accordo pubblico/privato che risultano più opportune e più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, nel rispetto dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, che l'Amministrazione Comunale si doti dei criteri generali necessari per la valutazione delle iniziative che staranno alla base dei suddetti accordi;

Dato atto che a tal fine sono state predisposte le seguenti linee guida:

1) I POSSIBILI OBIETTIVI

Gli interventi di opere pubbliche o di interesse pubblico che l'Amministrazione Comunale ritiene possano essere realizzati avvalendosi degli accordi di cui sopra, si possono individuare, senza pretesa di completezza in:

- Manutenzione ed implementazione dei servizi nei centri sportivi e nelle palestre sul territorio comunale;
- Realizzazione edificio polifunzionale località Bibione;
- Manutenzione straordinaria viabilità esistente e riqualificazione dell'arredo urbano del Capoluogo e nelle frazioni;
- Lavori di riqualificazione urbanistica Corso del Sole;
- Manutenzione verde pubblico ed implementazione delle aree verdi organizzate;
- Riqualificazione ad uso turistico e sportivo parco 30 ha in località Bibione;
- Copertura stadio comunale di Bibione;
- Realizzazione pista ciclabile lungo via Baseleghe località Bibione;
- Realizzazione pista ciclabile da località Pozzi a località San Mauro;
- Manutenzione centro tennistico;
- Lavori di riqualificazione degli accessi al mare;

- Lavori inerenti le opere necessarie al secondo accesso a Bibione in località Bibione Pineda;
- Miglioramento dei collegamenti tra la SS14 Strada Mercato e il centro edificato di San Michele al Tagliamento;
- Valorizzazione paesaggistica, ambientale e funzionale, dell'arco verde comprendente le Valli di Bibione gli Orti Istriani e la Foce del Tagliamento;
- Miglioramento dei servizi relativi alla fruizione della spiaggia;
- Realizzazione di un nuovo Waterfront a Bibione Pineda, prospiciente la Laguna di Baseleghe

2) CARATTERISTICHE DELLE PROPOSTE DI ACCORDO

Le proposte di accordo da sottoporre all'Amministrazione Comunale dovranno essere compatibili con i seguenti obiettivi della prima variante al PI:

- Tutela e valorizzazione del Fiume Tagliamento come corridoio ecologico e percorso di visitazione turistica, integrato con le attrezzature di supporto alla navigazione fluviale.
- Miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio agricolo, con incremento delle siepi, dei filari e delle macchie boscate e recupero degli edifici non più funzionali alla condizione del fondo o dismessi e degradati.
- Riqualificazione della SS 14 come Strada Mercato e degli insediamenti produttivi esistenti, consentendone la rigenerazione edilizia e funzionale, integrando le funzioni esistenti con attività terziarie e di servizio.
- Rinnovo e rigenerazione del patrimonio immobiliare dell'entroterra e di Bibione per migliorare l'efficienza energetica degli edifici e migliorare l'offerta delle strutture ricettive.
- Valorizzazione dell'Arco Verde comprendente le Valli di Bibione, gli Orti Istriani e la Foce Tagliamento, come grande cintura di rilievo ambientale e naturalistico che completa le aree di più intensa urbanizzazione di Bibione.
- Completamento del quadrante dei servizi pubblici a Bibione.
- Riqualificazione e potenziamento delle strutture ricettive nel quadrante degli alberghi

Inoltre, le proposte di accordo di pianificazione:

- dovranno essere compatibili con i contenuti del Piano di Assetto del Territorio e con la valutazione ambientale strategica ad esso allegata;
- dovranno essere compatibili con i vincoli e le prescrizioni di tutela e di protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali e delle infrastrutture previste da piani sovraordinati;
- dovranno essere riferite ad una estensione territoriale adeguata ed una corretta progettazione urbanistica, da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;
- nel caso interessino aree inedificate, dovranno essere localizzate in contiguità con l'urbanizzazione esistente ed in ambiti già previsti in trasformazione dal PAT;
- nel caso riguardino la riconversione ed il riutilizzo di elementi incongrui, oppure ambiti degradati, l'eventuale credito edilizio attribuito all'intervento di riqualificazione potrà essere iscritto nell'apposito registro dei crediti edilizi oppure, previa verifica della compatibilità urbanistica ed ambientale, collocato su diverse aree purché con le caratteristiche del punto precedente;
- nella ripartizione del plusvalore a favore del Comune, potranno essere previste cessioni di aree o edifici finalizzate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico; in caso di cessioni di aree, potranno concorrere 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;
- non dovranno compromettere le successive elaborazioni urbanistico-progettuali;
- dovranno caratterizzarsi per un alto livello di sostenibilità energetica, ecologica e ambientale, contribuendo allo sviluppo della struttura 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) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

L'art. 18 delle Norme di Attuazione del PAT stabilisce che gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione agli obiettivi strategici definiti dal PAT, all'art. 3, comma 10 delle Norme di Attuazione.

Secondo quanto stabilito dal suddetto articolo delle Norme di Attuazione, si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al beneficio pubblico sia compresa tra il 40% e il 60% dell'incremento di valore complessivo. In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche

Il beneficio pubblico a favore del Comune potrà prevedere:

- La cessione di aree o edifici;
- La realizzazione di interventi di interesse pubblico;
- La monetizzazione degli interventi.

Nel caso di cessione delle aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard di legge richiesti per l'intervento proposto.

4) IL PROCEDIMENTO

Le proposte di intervento relative agli accordi di pianificazione saranno promosse da procedure di evidenza pubblica mediante la pubblicazione di avvisi nei quali sarà indicato il termine entro il quale le proposte dovranno pervenire.

Tuttavia l'Amministrazione potrà valutare ed accogliere proposte di accordo presentate anche fuori dai termini fissati dai bandi.

Gli avvisi non impegneranno in alcun modo l'Amministrazione Comunale a dare seguito alla proposta qualora lo stesso non venga ritenuta meritevole di considerazione.

Si valuteranno con priorità le proposte che riguarderanno le opere pubbliche individuate nel documento programmatico predisposto dal Sindaco, nel programma triennale delle Opere Pubbliche.

Per la determinazione dei valori immobiliari, si fa riferimento alle eventuali quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ovvero ai valori di mercato praticati nelle libere contrattazioni effettuate nel territorio comunale. I valori da introdurre nella proposta, dovranno risultare da apposita perizia di stima redatta da tecnico abilitato.

Ferma restando la responsabilità del soggetto proponente nell'indicare dati congrui e attendibili, sui valori estimativi dallo stesso indicati, il Comune svolgerà apposita verifica avvalendosi dei responsabili tecnici del Comune, di liberi professionisti terzi o dell'Agenzia del Territorio. Le spese per l'acquisizione di perizie e/o valutazioni terze, sono a carico del proponente. Il Comune, inoltre, si riserva la facoltà di predisporre delle tabelle indicative dei valori immobiliari sia di aree che di edifici, ante e post variante urbanistica, da tenere come utile dato di riferimento generale per la predisposizione delle proposte.

La procedura per la conclusione dell'accordo si suddivide nelle seguenti fasi:

- A. Presentazione della proposta di accordo;
- B. Valutazione della proposta di accordo;
- C. Conclusione della proposta di accordo.

A) PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO

Le proposte di accordo dovranno pervenire dai soggetti titolari degli immobili o da soggetti dagli stessi legalmente delegati.

La proposta di accordo conterrà:

1. Richiesta di accordo come da modello predisposto;
2. Relazione tecnico-illustrativa della proposta con evidenziata in maniera chiara la situazione relativa allo stato di fatto e la proposta progettuale;
3. Cartografia interessante l'ambito di intervento riportata sul PAT, nel P.I., sulla C.T.R. e su planimetria catastale, nelle scale idonee e più opportune;
4. Rilievo fotografico dell'intera area;
5. Cartografia in idonea scala riportante l'intervento proposto almeno a livello planivolumetrico;
6. Relazione economica dalla quale si evinca il plusvalore generato dall'intervento ed il conseguente beneficio pubblico previsto;
7. Indicazione circa le modalità di intervento, tempistica e garanzie economiche.

B1) VALUTAZIONE SINTETICA DELLA PROPOSTA DI ACCORDO

Le proposte di accordo saranno soggette a valutazione preliminare da parte della Giunta Comunale. Il plusvalore rappresenta il beneficio che la trasformazione urbanistica proposta genera. Per la determinazione dei valori si fa riferimento alle modalità precedentemente espresse al paragrafo 4). Il valore del beneficio è dato dalla differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che saranno realizzati, i costi necessari alla realizzazione degli immobili ed il valore degli immobili o terreni prima della trasformazione urbanistica.

Schematicamente avremo:

$$\text{Beneficio} = [(VmF \times mqF) - Cr] - [VmI \times mqI]$$

Dove:

VmF = valore €/mq. edificabile finale

mqF = mq. finale

VmI = valore mq. iniziale

mqI = mq. iniziale

Cr = costo di realizzazione.

Il beneficio per la parte pubblica non può essere inferiore al 50% del totale.

I costi di realizzazione sinteticamente sono i seguenti:

- costo di costruzione, trasformazione, cambio di destinazione d'uso edificio (escluso i costi di acquisizione dell'area e bonifica del sito);
- costo di costruzione opere di urbanizzazione –
- spese tecniche (massimo 6% del costo di costruzione);
- oneri finanziari, fidejussioni, spese di gestione, commercializzazione (massimo 5% del costo di costruzione);
- contributo di costruzione (oneri urbanizzazione e costo costruzione);
- rischio impresa, profitto imprenditoriale (massimo tra il 10% ed il 15 % del costo di costruzione).

B2) VALUTAZIONE ANALITICA DELLA PROPOSTA DI ACCORDO

Qualora la determinazione del beneficio riguardi strutture che producono rendita (opifici, strutture ricettive alberghiere, extralberghiere, ricettive all'aperto, etc.) la valutazione sintetica (punto B1), dovrà essere accompagnata da una valutazione analitica redatta sulla base della seguente

formula :

$$\text{Beneficio} = [(R \times it) - (Cg \times it) - Cr] + [(VmF \times mqF) - Cr] - [Vm] \times mq]$$

Dove:

R = redditività

it = intervallo temporale stimato in anni da 10 a 20

Cg = costo di gestione

Cr = costo di realizzazione.

Successivamente all'accoglimento della proposta preliminare da parte della Giunta Comunale dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- Atto unilaterale d'obbligo secondo la bozza predisposta dall'Amministrazione, riportante i termini temporali entro i quali attuare gli interventi, comprensivo di polizza fideiussoria di importo pari al 10% del valore economico stimato come beneficio pubblico da trasferire al Comune, che lo stesso escuterà in caso di inadempienza;
- Schema di accordo Pubblico-Privato, redatto per l'intervento in oggetto, sottoscritto dal proponente in segno di accettazione;
- Elaborati grafici riportanti:
 - a. Estratto della Carta Tecnica Regionale dell'area oggetto di proposta;
 - b. Rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche e sopra/sottoservizi;
 - c. Relazione tecnico-illustrativa del complesso della proposta d'intervento, comprensiva di documentazione fotografica e foto inserimenti, attestante gli obiettivi di interesse pubblico, la compatibilità ambientale, la fattibilità tecnica e finanziaria e il generale rispetto dei criteri riportati nelle presenti linee guida;
 - d. Assetto planivolumetrico complessivo, con riferimento al rapporto tra superfici coperte e le aree libere, alle relazioni con la viabilità esistente, con il contesto paesaggistico circostante, alle tipologie edilizie e ai servizi di pertinenza, con opportune tabelle;
 - e. Individuazione delle aree a standard da realizzare e cedere o assoggettare a servitù di uso pubblico e delle aree e/o opere da cedere, rappresentanti il beneficio pubblico;
- Piano finanziario evidenziante la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato. Il quadro darà conto della comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita dal Comune;
- Eventuale Valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGR 2299 del 09 dicembre 2014 (o dichiarazione di non incidenza);
- Eventuale Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006, e successive modifiche o integrazioni, completa di elaborati grafici e/o descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico e ai criteri progettuali tesi a evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;
- Cronoprogramma contenente i tempi di attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati;
- Eventuali norme attuative e altri elaborati che si ritengano utili per la descrizione dell'intervento;
- Eventuale ulteriore documentazione che di volta in volta si renda necessaria.

Il proponente si impegna altresì a provvedere entro 12 (dodici) mesi dall'approvazione dell'accordo

di pianificazione alla sottoscrizione notarile della convenzione ed entro i successivi 6 (sei) mesi a presentare la documentazione per il rilascio del permesso di costruire, pena la decadenza della proposta e l'escussione della fideiussione da parte del Comune. Le parti potranno concordare termini di attuazione diversi, in ragione della complessità degli interventi proposti.

C) Conclusione della proposta di accordo

Successivamente al completamento della proposta, il procedimento avrà seguito nel seguente modo:

- Adozione proposta da parte del Consiglio Comunale (Variante al P.I. ai sensi art. 18 L.R. 11/2004);
- Pubblicazione ed osservazioni;
- Controdeduzione osservazioni ed approvazione accordo (e relativa variante) da parte del Consiglio Comunale;
- Sottoscrizione notarile convenzione;
- Presentazione istanza permesso di costruire;
- Rilascio permesso di costruire.

Ritenuto opportuno nonché necessario stabilire, a supporto degli uffici preposti e competenti per il procedimento relativo ad istanze di Accordi tra soggetti pubblici e soggetti privati nel rispetto della Legge Regionale n. 11/2004, delle linee guida contenenti le caratteristiche, i criteri di valutazione delle proposte, la valutazione sintetica ed analitica dell'interesse pubblico contenuto nella proposta di accordo ;

Acquisiti i pareri in ordine alla regolarità tecnica ed alla regolarità contabile, rispettivamente, del dirigente del settore Uso ed Assetto del Territorio e del dirigente del Settore Amministrativo Contabile, espressi in ottemperanza all'rt. 49 del D. Lgs. n. 267/2000 vigente;

Visto il vigente Statuto comunale;

Visto l'art. 48 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Visto il Bilancio di previsione 2016/2018 approvato dal Consiglio comunale con propria deliberazione n. 27 del 26 aprile 2016;

Dato atto che l'art. 5 c.11 del D.L. n. 244/2016 (G.U. 304 del 30.12.2016) ha differito al 31 marzo 2017 il termine per l'approvazione del Bilancio annuale di previsione degli enti locali e pertanto, fino all'approvazione del Bilancio 2017/2019, viene applicato il regime di esercizio provvisorio ex art. 163 del TUEL d.lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi, resi per alzata di mano;

DELIBERA

1. per i motivi esposti in premessa e che si intendono qui integralmente riportati, di approvare, a supporto degli uffici preposti e competenti per il procedimento relativo ad istanze di Accordi tra soggetti pubblici e soggetti privati nel rispetto della Legge Regionale n. 11/2004, delle linee guida contenenti le caratteristiche, i criteri di valutazione delle proposte, la valutazione sintetica ed analitica dell'interesse pubblico contenuto nella proposta di accordo, e precisamente:

1) I POSSIBILI OBIETTIVI

Gli interventi di opere pubbliche o di interesse pubblico che l'Amministrazione Comunale ritiene

possano essere realizzati avvalendosi degli accordi di cui sopra, si possono individuare, senza pretesa di completezza in:

- Manutenzione ed implementazione dei servizi nei centri sportivi e nelle palestre sul territorio comunale;
- Realizzazione edificio polifunzionale località Bibione;
- Manutenzione straordinaria viabilità esistente e riqualificazione dell'arredo urbano del Capoluogo e nelle frazioni;
- Lavori di riqualificazione urbanistica Corso del Sole;
- Manutenzione verde pubblico ed implementazione delle aree verdi organizzate;
- Riqualificazione ad uso turistico e sportivo parco 30 ha in località Bibione;
- Copertura stadio comunale di Bibione;
- Realizzazione pista ciclabile lungo via Baseleghe località Bibione;
- Realizzazione pista ciclabile da località Pozzi a località San Mauro;
- Manutenzione centro tennistico;
- Lavori di riqualificazione degli accessi al mare;
- Lavori inerenti le opere necessarie al secondo accesso a Bibione in località Bibione Pineda;
- Miglioramento dei collegamenti tra la SS14 Strada Mercato e il centro edificato di San Michele al Tagliamento;
- Valorizzazione paesaggistica, ambientale e funzionale, dell'arco verde comprendente le Valli di Bibione gli Orti Istriani e la Foce del Tagliamento;
- Miglioramento dei servizi relativi alla fruizione della spiaggia;
- Realizzazione di un nuovo Waterfront a Bibione Pineda, prospiciente la Laguna di Baseleghe

2) CARATTERISTICHE DELLE PROPOSTE DI ACCORDO

Le proposte di accordo da sottoporre all'Amministrazione Comunale dovranno essere compatibili con i seguenti obiettivi della prima variante al PI:

- Tutela e valorizzazione del Fiume Tagliamento come corridoio ecologico e percorso di visitazione turistica, integrato con le attrezzature di supporto alla navigazione fluviale.
- Miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio agricolo, con incremento delle siepi, dei filari e delle macchie boscate e recupero degli edifici non più funzionali alla condizione del fondo o dismessi e degradati.
- Riqualificazione della SS 14 come Strada Mercato e degli insediamenti produttivi esistenti, consentendone la rigenerazione edilizia e funzionale, integrando le funzioni esistenti con attività terziarie e di servizio.
- Rinnovo e rigenerazione del patrimonio immobiliare dell'entroterra e di Bibione per migliorare l'efficienza energetica degli edifici e migliorare l'offerta delle strutture ricettive.
- Valorizzazione dell'Arco Verde comprendente le Valli di Bibione, gli Orti Istriani e la Foce Tagliamento, come grande cintura di rilievo ambientale e naturalistico che completa le aree di più intensa urbanizzazione di Bibione.
- Completamento del quadrante dei servizi pubblici a Bibione.
- Riqualificazione e potenziamento delle strutture ricettive nel quadrante degli alberghi

Inoltre, le proposte di accordo di pianificazione:

- dovranno essere compatibili con i contenuti del Piano di Assetto del Territorio e con la valutazione ambientale strategica ad esso allegata;
- dovranno essere compatibili con i vincoli e le prescrizioni di tutela e di protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali e delle infrastrutture previste da piani sovraordinati;
- dovranno essere riferite ad una estensione territoriale adeguata ed una corretta progettazione urbanistica, da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;
- nel caso interessino aree inedificate, dovranno essere localizzate in contiguità con

- l'urbanizzazione esistente ed in ambiti già previsti in trasformazione dal PAT;
- nel caso riguardino la riconversione ed il riutilizzo di elementi incongrui, oppure ambiti degradati, l'eventuale credito edilizio attribuito all'intervento di riqualificazione potrà essere iscritto nell'apposito registro dei crediti edilizi oppure, previa verifica della compatibilità urbanistica ed ambientale, collocato su diverse aree purché con le caratteristiche del punto precedente;
 - nella ripartizione del plusvalore a favore del Comune, potranno essere previste cessioni di aree o edifici finalizzate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico; in caso di cessioni di aree, potranno concorrere 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;
 - non dovranno compromettere le successive elaborazioni urbanistico-progettuali;
 - dovranno caratterizzarsi per un alto livello di sostenibilità energetica, ecologica e ambientale, contribuendo allo sviluppo della struttura 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) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

L'art. 18 delle Norme di Attuazione del PAT stabilisce che gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione agli obiettivi strategici definiti dal PAT, all'art. 3, comma 10 delle Norme di Attuazione.

Secondo quanto stabilito dal suddetto articolo delle Norme di Attuazione, si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al beneficio pubblico sia compresa tra il 40% e il 60% dell'incremento di valore complessivo. In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche

Il beneficio pubblico a favore del Comune potrà prevedere:

- La cessione di aree o edifici;
- La realizzazione di interventi di interesse pubblico;
- La monetizzazione degli interventi.

Nel caso di cessione delle aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard di legge richiesti per l'intervento proposto.

4) IL PROCEDIMENTO

Le proposte di intervento relative agli accordi di pianificazione saranno promosse da procedure di evidenza pubblica mediante la pubblicazione di avvisi nei quali sarà indicato il termine entro il quale le proposte dovranno pervenire.

Tuttavia l'Amministrazione potrà valutare ed accogliere proposte di accordo presentate anche fuori dai termini fissati dai bandi.

Gli avvisi non impegneranno in alcun modo l'Amministrazione Comunale a dare seguito alla proposta qualora lo stesso non venga ritenuta meritevole di considerazione.

Si valuteranno con priorità le proposte che riguarderanno le opere pubbliche individuate nel documento programmatico predisposto dal Sindaco, nel programma triennale delle Opere Pubbliche.

Per la determinazione dei valori immobiliari, si fa riferimento alle eventuali quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ovvero ai valori di mercato praticati nelle libere contrattazioni effettuate nel territorio comunale. I valori da introdurre nella proposta, dovranno risultare da apposita perizia di stima redatta da tecnico abilitato.

Ferma restando lo responsabilità del soggetto proponente nell'indicare dati congrui e attendibili, sui valori estimativi dallo stesso indicati, il Comune svolgerà apposita verifica avvalendosi dei responsabili tecnici del Comune, di liberi professionisti terzi o dell'Agenzia del Territorio. Le spese per l'acquisizione di perizie e/o valutazioni terze, sono a carico del proponente. Il Comune, inoltre, si riserva lo facoltà di predisporre delle tabelle indicative dei valori immobiliari sia di aree che di edifici, ante e post variante urbanistica, da tenere come utile dato di riferimento generale per lo predisposizione delle proposte.

La procedura per lo conclusione dell'accordo si suddivide nelle seguenti fasi

- A. Presentazione della proposta di accordo;
- B. Valutazione della proposta di accordo;
- C. Conclusione della proposta di accordo.

A) PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO

Le proposte di accordo dovranno pervenire dai soggetti titolari degli immobili o da soggetti dagli stessi legalmente delegati.

La proposta di accordo contemplerà:

1. Richiesta di accordo come da modello predisposto;
2. Relazione tecnico-illustrativa della proposta con evidenziata in maniera chiara lo situazione relativa allo stato di fatto e la proposta progettuale;
3. Cartografia interessante l'ambito di intervento riportata sul PAT, nel P.I., sulla C.T.R. e su planimetria catastale, nelle scale idonee e più opportune;
4. Rilievo fotografico dell'intera area;
5. Cartografia in idonea scala riportante l'intervento proposto almeno a livello planivolumetrico;
6. Relazione economica dalla quale si evinca il plusvalore generato dall'intervento ed il conseguente beneficio pubblico previsto;
7. Indicazione circa le modalità di intervento, tempistica e garanzie economiche.

B1) VALUTAZIONE SINTETICA DELLA PROPOSTA DI ACCORDO

Le proposte di accordo saranno soggette a valutazione preliminare da parte della Giunta Comunale. Il plusvalore rappresenta il beneficio che la trasformazione urbanistica proposta genera. Per la determinazione dei valori si fa riferimento alle modalità precedentemente espresse al paragrafo 4). Il valore del beneficio è dato dalla differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che saranno realizzati, i costi necessari alla realizzazione degli immobili ed il valore degli immobili o terreni prima della trasformazione urbanistica.

Schematicamente avremo:

$$\text{Beneficio} = [(V_{mF} \times mqF) - Cr] - [V_{mI} \times mqI]$$

Dove:

V_{mF} = valore €/mq. edificabile finale

mqF = mq. finale

V_{mI} = valore mq. iniziale

mqI = mq. iniziale

Cr = costo di realizzazione.

Il beneficio per la parte pubblica non può essere inferiore al 50% del totale.

I costi di realizzazione sinteticamente sono i seguenti:

- costo di costruzione, trasformazione, cambio di destinazione d'uso edificio (escluso i costi di acquisizione dell'area bonifica del sito);
- costo di costruzione opere di urbanizzazione –
- spese tecniche (massimo 6% del costo di costruzione);

- oneri finanziari, fidejussioni, spese di gestione, commercializzazione (massimo 5% del costo di costruzione);
- contributo di costruzione (oneri urbanizzazione e costo costruzione);
- rischio impresa, profitto imprenditoriale (massimo tra il 10% ed il 15 % del costo di costruzione).

B2) VALUTAZIONE ANALITICA DELLA PROPOSTA DI ACCORDO

Qualora la determinazione del beneficio riguardi strutture che producono rendita (opifici, strutture ricettive alberghiere, extralberghiere, ricettive all'aperto, etc.), la valutazione sintetica (punto B1), dovrà essere accompagnata da una valutazione analitica redatta sulla base della seguente formula :

$$\text{Beneficio} = [(R \times it) - (Cg \times it) - Cr] + [(VmF \times mqF) - Cr] - [Vm] \times mq]$$

Dove:

R = redditività

it = intervallo temporale stimato in anni da 10 a 20

Cg = costo di gestione

Cr = costo di realizzazione.

Successivamente all'accoglimento della proposta preliminare da parte della Giunta Comunale dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- Atto unilaterale d'obbligo secondo la bozza predisposta dall'Amministrazione, riportante i termini temporali entro i quali attuare gli interventi, comprensivo di polizza fideiussoria di importo pari al 10% del valore economico stimato come beneficio pubblico da trasferire al Comune, che lo stesso escuterà in caso di inadempienza;
- Schema di accordo Pubblico-Privato, redatto per l'intervento in oggetto, sottoscritto dal proponente in segno di accettazione;
- Elaborati grafici riportanti:
 - a. Estratto della Carta Tecnica Regionale dell'area oggetto di proposta;
 - b. Rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche e sopra/sottoservizi;
 - c. Relazione tecnico-illustrativa del complesso della proposta d'intervento, comprensiva di documentazione fotografica e foto inserimenti, attestante gli obiettivi di interesse pubblico, la compatibilità ambientale, la fattibilità tecnica e finanziaria e il generale rispetto dei criteri riportati nelle presenti linee guida;
 - d. Assetto planivolumetrico complessivo, con riferimento al rapporto tra superfici coperte e le aree libere, alle relazioni con la viabilità esistente, con il contesto paesaggistico circostante, alle tipologie edilizie e ai servizi di pertinenza, con opportune tabelle;
 - e. Individuazione delle aree a standard da realizzare e cedere o assoggettare a servitù di uso pubblico e delle aree e/o opere da cedere, rappresentanti il beneficio pubblico;
- Piano finanziario evidenziante la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato. Il quadro darà conto della comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita dal Comune;
- Eventuale Valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGR 2299 del 09 dicembre 2014 (o dichiarazione di non incidenza);
- Eventuale Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio

2006, e successive modifiche o integrazioni, completa di elaborati grafici e/o descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico e ai criteri progettuali tesi a evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;

- Cronoprogramma contenente i tempi di attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati;
- Eventuali norme attuative e altri elaborati che si ritengano utili per lo descrizione dell'intervento;
- Eventuale ulteriore documentazione che di volta in volta si renda necessaria.

Il proponente si impegna altresì a provvedere entro 12 (dodici) mesi dall'approvazione dell'accordo di pianificazione alla sottoscrizione notarile della convenzione ed entro i successivi 6 (sei) mesi a presentare lo documentazione per il rilascio del permesso di costruire, pena lo decadenza della proposta e l'escussione della fideiussione da parte del Comune. Le parti potranno concordare termini di attuazione diversi, in ragione della complessità degli interventi proposti.

C) Conclusione della proposta di accordo

Successivamente al completamento della proposta, il procedimento avrà seguito nel seguente modo:

- Adozione proposta da parte del Consiglio Comunale (Variante al P.I. ai sensi art. 18 L.R. 11/2004);
 - Pubblicazione ed osservazioni;
 - Controdeduzione osservazioni ed approvazione accordo (e relativa variante) da parte del Consiglio Comunale;
 - Sottoscrizione notarile convenzione;
 - Presentazione istanza permesso di costruire;
 - Rilascio permesso di costruire.
2. di approvare gli schemi di istanza che, allegati al presente atto, ne fanno parte integrante e sostanziale e precisamente:
 - a) ALLEGATO 1) - FAC-SIMILE ISTANZA DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI INTERESSATI ALLA FORMULAZIONE DI PROPOSTE FINALIZZATE ALLA CONCLUSIONE DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI NELL'AMBITO DELLA VARIANTE AL P.I. AI SENSI DELL'ART.6 DELLA L.R. 11/2004 E S.M.I.;
 - b) ALLEGATO 2) –FAC-SIMILE ISTANZA DA PARTE DEI SOGGETTI PRIVATI INTERESSATI ALLA FORMULAZIONE DI APPORTI COLLABORATIVI INERENTI INTERVENTI DIRETTI NELL'AMBITO DELLA VARIANTE AL P.I. AI SENSI DELL'ARTT.17-18 DELLA L.R. 11/2004 E S.M.I.
 3. di dare atto che l'oggetto della presente deliberazione rientra nella competenza della Giunta Comunale, ai sensi dell'art.48 del D. lgs. n.267/2000;
 4. di prendere atto dei pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dal dirigente del Settore Uso ed Assetto del Territorio e del dirigente del Settore Amministrativo Contabile, che si fanno propri.

Con separata votazione, favorevole ed unanime, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 del D. Lgs. n.267/2000.

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE: LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE DEGLI ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI (ART. 6 L.R. VENETO N. 11/2004).

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi dell'art. 49, comma 1° del D.Lgs.n. 267/2000 del T.U.EE.LL., si esprime parere favorevole alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione.

Comune di San Michele al Tagliamento, lì
13/03/2017

Il Dirigente del Settore Uso ed Assetto del Territorio
Arch. Alberto Gherardi

F.TO

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE: LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE DEGLI ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI (ART. 6 L.R. VENETO N. 11/2004).

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49, comma 1° del D.Lgs.n. 267/2000, non si esprime parere in ordine alla regolarità contabile, considerato che il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Comune di San Michele al Tagliamento, lì
15/03/2017

Il Dirigente del Settore Amministrativo Contabile

F.toDott. Luca Villotta

Il presente verbale di deliberazione in data 16/03/2017 n.52 viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

IL SINDACO

F.to Codognotto Pasqualino

IL Segretario GENERALE

F.to Dott.ssa Tamara Plozzer

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA`

Si attesta che la presente deliberazione diventerà esecutiva in data 01/04/2017, decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art.134, co. 3, D.Lgs. n. 267/2000).

li, 21/03/2017

L'impiegato di Segreteria

Nicola Emmanuelli

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata, in data odierna, per rimanervi n.15 giorni consecutivi, sul sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, co.1, Legge n. 69/2009).

San Michele al Tagliamento, li 21/03/2017

L'impiegato di Segreteria

Nicola Emmanuelli

Copia conforme all'originale, firmato digitalmente, per uso amministrativo.

San Michele al Tagliamento, li 21/03/2017

L'impiegato di Segreteria

Nicola Emmanuelli

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: NICOLA EMMANUELLI

CODICE FISCALE: IT:MMNCL79T15F770H

DATA FIRMA: 21/03/2017 16:43:28

IMPRONTA: 38616130333465346335646433323331633964353333383865326434623465306664386533313137