

Gli accordi Pubblico/Privati
ai sensi dell'art.10 6 LR 11/2004 e s.m.i.

Le porte della Città di San Donà di Piave

Criteri per la presentazione di accordi tra soggetti pubblici/privati e di proposte di variante urbanistica

Premessa

La Città di San Donà di Piave con un territorio che occupa un area di circa 79 Km², si presenta oggi come una delle più popolate Città Venete, infatti con i circa attuali 42.000 residenti, è la 9° Città più abitata della nostra Regione.

Questo territorio, da sempre dominato dalla presenza del Fiume Piave, nel corso dell'ultimo secolo è stato oggetto di ambiziose trasformazioni determinate da necessità ben più ampie di quelle specifiche di carattere locale; infatti, sia i lavori di Bonifica eseguiti tra l'800 ed il '900 sia la costruzione della Linea ferroviaria Venezia-Trieste, nonché la SS 14 Venezia-Giulia, hanno determinato dei cambiamenti tali da avere oggi una delle più importanti realtà produttiva e commerciale Veneta a forte polarità di servizi in forte relazione con lo spazio residenziale costiero. Non da ultimo, la recente modifica della viabilità alla SS 14, attuata in coerenza con lo sviluppo dell'importante incrocio infrastrutturale di scala europea che vede il potenziamento del corridoio V, ha visto per la Città di San Donà di Piave lo sviluppo della "Dorsale del Mare" che per collocazione dall'uscita del casello autostradale A4 di Noventa di Piave in direzione del mare, ha favorito la collocazione di Servizi pubblici di scala territoriale.

Questo contesto, ha permesso di ridisegnare anche parte del Centro Storico, infatti sia dalle importanti pedonalizzazioni del centro possibili correlate a queste importanti "modifiche" periurbane sia dall'attuazione del progetto di Porta NORD ove sono stati ricollocati gli importanti Servizi di trasporto Pubblico di Bus e Treno, che prima erano in centro, si prospettano nuovi scenari di sviluppo urbano. Ora che le grandi opere si sono compiute, ovvero, stanno per essere iniziate e portate a termine anche quelle di completamento previste a livello sovra comunale, come il sovrappasso della SS14 in prossimità dell'area Commerciale, per la Città di San Donà di Piave, si presenta una ottima occasione per ridisegnare a scala ridotta alcuni ambiti di interconnessione tra le grandi direttrici di carattere sovra comunale e quelle a scala locale che permettano di meglio sviluppare aree centrali o nodali rispetto al territorio antropizzato.

Il Piano degli Interventi vigente, frutto di una attenta programmazione generale, suddivide perlopiù il territorio in Zone Omogenee ed attribuisce a particolari ambiti possibilità di trasformazione coerenti con le finalità del PAT, in particolare, il PI risponde a scenari armonici con le predette trasformazioni territoriali in corso.

Come noto Questa Amministrazione dal 2024 ha già avviato una prima revisione parziale del Piano degli Interventi finalizzato a ricevere, da parte di privati cittadini ed imprese, richieste di modifiche alle "regole" del PI vigente finalizzate a "sbloccare" e quindi "agevolare" interventi puntuali su aree interne al perimetro del consolidato che abbisognino di modifiche coerenti con il contesto.

Se da un lato questa prima fase permetterà di avviare progetti puntuali senza determinare grandi impatti territoriali, è ora necessario avviare una seconda fase di revisione con la quale, per specifici ambiti territoriali, sia possibile valutare nuove ed ambiziose soluzioni progettuali che permettano un dialogo armonico tra le esigenze di sviluppo del privato ed il pubblico interesse intercettando le infrastrutture di collegamento esterne ed interne alla Città.

Cosa fare:

Il Piano Urbano del Traffico, importantissimo strumento generale per l'organizzazione infrastrutturale della Città, per San Donà di Piave, ci rappresenta sostanzialmente due macro scenari ben distinti tra di loro; il primo è relativo alla viabilità di interconnessione periferica di ingresso ed uscita alla Città ed il secondo è frutto dell'articolato sistema viabilistico interno che permette la distribuzione in tutti i contesti territoriali abitati della Città stessa.

Su questi macro scenari è interesse dell'Amministrazione promuovere uno sviluppo, purché ordinato, della Città tale che dall'attuazione degli interventi privati ne corrisponda un diretto ed importante dialogo e sviluppo degli stessi scenari.

Se è vero che le infrastrutture di carattere sovra comunale determinano importanti trasformazioni territoriali per la Città e la Città reagisce sviluppandosi in armonia affianco a questi contesti, è anche vero che in alcuni e specifici punti di contatto tra infrastruttura e Città si creano nuovi nodi. Questi nuovi nodi permettendo l'accesso diretto alla Città, ne costituiscono gli ingressi, e se sviluppati, sono le nuove porte della Città.

Come predetto, per San Donà di Piave, questo è dimostrato con il progetto di Porta NORD che ha già determinato l'importante trasformazione urbana di un'area che intercettando la variante alla SS14 garantisce un agevole accesso al Centro cittadino, anche in direzione del Centro Storico.

Risulta pertanto significativo investire sulle possibili porte di accesso alla Città.

Dove fare:

Le aree interessate dagli Accordi Urbanistici dal punto di vista morfologico possono essere riassunte in due categorie principali:

- scenario 1 - "aree di valenza sistemica correlate alla viabilità di interconnessione periferica per l'ingresso e l'uscita alla Città" : lotti e/o edifici, anche singoli, di differente tipo ed uso, che insistono su un'infrastruttura viaria o di trasporto ferroviario le cui ricadute trasformative hanno un impatto significativo a livello cittadino;
- scenario 2 : "aree di trasformazione intermedie appartenenti al sistema viabilistico interno alla Città": lotti e/o edifici, anche singoli, che possano disegnare un'opportunità capace di influenzare uno o più elementi urbani ed architettonici del contesto su cui insiste;

Scenario di primo livello - viabilità di interconnessione periferica di ingresso ed uscita alla Città:

Oltre a Porta NORD San Donà di Piave presenta altri 3 potenziali nodi che se sviluppati ne possono determinare i 3 nuovi ingressi, le 3 nuove porte della Città:

La prima a SUD - "Il Ponte della Vittoria" : uscendo dal ponte stesso, si arriva sia in città che in diramazione verso tutte le direttrici esterne per il collegamento verso Eraclea/Caorle ovvero verso Noventa di Piave/Casello Autostradale

La seconda a OVEST - "Rotonda Clementina Merlin" : dalla grande rotonda di Via U.d'Italia con Via Noventa, è agevole l'ingresso al centro della Città ovvero in diramazione verso le maggiori

direttrici esterne alla Città verso il Centro Commerciale ovvero in direzione Venezia

La terza a EST – “ingresso ACE - Area Commerciale Est” è rappresentato dall’incrocio tra la variante alla SS14 e la SS14 storica, oggetto di recentissimo avvio dei lavori per la costruzione del sovrappasso. Questo contesto, che si innesta tra l’antico tracciato della SS14, *ricordiamo che il vecchio tracciato Venezia/Trieste, passava per il centro della Città, ora pedonalizzato, e direttamente permetteva di raggiungere il Ponte della Vittoria sul Piave*, ha una forte connotazione commerciale data dalla significativa presenza di attività commerciali e produttive poste lungo questa grande direttrice e l’altro traffico generato dalla “Dorsale del Mare” in uscita dal casello autostradale.

Questi 3 nodi infrastrutturali, la porta SUD, la porta OVEST e la porta EST, uniti alla Porta NORD già attuata, rappresentano di fatto le 4 potenziali porte di accesso alla Città Storica.

Scenario di secondo livello - sistema viabilistico interno alla Città:

Per l’area interna alla Città di San Donà di Piave si individuano 4 Macro-Ambiti su cui promuovere in questa fase potenziali sviluppi :

- Il primo è il “Boulevard” di Via Pralungo che dalla Porta Nord permette di raggiungere il Centro Storico della Città;
- Il secondo è la “Piazza IV Novembre”, che per effetto della ricollocazione della vecchia stazione ATVO e già oggetto di un concorso di idee, si presenta oggi come un fulcro tra il contesto storico della Città ed il sistema relazionale circostante;
- Il terzo è rappresentato dal “Sistema delle Piazze Pubbliche del Centro”, abbiamo infatti, Piazza Indipendenza luogo di manifestazioni cittadine, con il monumento a Giannino Ancillotto, su cui si affacciano il Municipio e la sede del Consorzio di Bonifica; Piazza Rizzo, con bar e negozi oltre all’ampio parcheggio pubblico che il Lunedì si trasforma in zona commerciale con il mercato settimanale; Piazzetta Trevisan recentemente inaugurata nella nuova veste pedonale, quale importante punto di incontro e luogo per cerimonie soprattutto religiose; ed infine Piazza De Gasperi circondata da edifici multipiano che ospita negozi e bar al piano terra ed un parco centrale con il monumento dedicato ai Lagunari.
- Il quarto è la “Golena del Piave” : luogo di naturale filtro tra il Fiume e la Città, all’interno del quale trova collocazione il sottopasso viabilistico, il parcheggio pubblico già utilizzato per eventi pubblici e l’ex Cinema Cristallo ormai in evidente stato di abbandono.
- Il quinto ambito è la “Via Marconi” : in questi anni oggetto di un’intensa attività edilizia in tutto il tratto tra l’ingresso al cinema dell’Oratorio Don Bosco e la zona pedonale di Corso Silvio Trentin, si presta ad essere riqualificato come un naturale percorso alternativo di mobilità lenta parallelo alla Via XIII Martiri che permetterà di attraversare con maggiore sicurezza il centro cittadino, rimanendo lontani dal traffico veicolare principale, potendo apprezzare anche la qualità estetica ed architettonica dei recenti interventi edilizi in corso di attuazione.

Questi spazi urbani non solo accolgono eventi culturali, mercati di quartiere e feste religiose, ma continuano a fungere da motore economico della città. La loro posizione centrale e il flusso costante di movimento pedonale rendono le piazze luoghi ideali per negozi, bar e ristoranti, creando un vivace tessuto sociale ed economico del centro della Città; ben si prestano quindi ad essere ampliati ed integrati con i contesti circostanti.

Come fare:

Lo sviluppo urbano di qualità è sempre più legato alle dotazioni territoriali necessarie al soddisfacimento del fabbisogno di servizi e di aree pubbliche destinate a migliorare la qualità della vita dei residenti attraverso nuovi processi di decisione dei poteri pubblici e modelli di conformazione dei suoli che mirano sempre più ad affermare un adeguato bilanciamento tra interessi pubblici e proprietà privata.

L'art. 6 della L.R. 11/2004 "Accordi tra soggetti pubblici e privati" dispone che le Amministrazioni possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, ed è nelle pieghe di questo "possono concludere accordi" che va inserita la ricerca condivisa, attraverso un complesso processo di comparazione e di valutazione, di un obiettivo comune che è quello di migliorare le performance dello sviluppo e la competitività delle aree urbane.

Si tratta di trovare il giusto equilibrio tra interessi pubblici e interessi privati attraverso modelli di pianificazione definiti "accordi" che raggiungano obiettivi maggiormente rispondenti sia agli interessi dell'economia, sia a quelli della collettività, comunque funzionalizzati a un consumo "misurato" del territorio.

Obiettivo:

E' obiettivo dell'Amministrazione proporre uno sviluppo ordinato della Città favorendo trasformazioni che possano influire sul conteso determinando un significativo cambiamento apportando quelle innovazioni necessarie ad integrare intervento edilizio privato ed ambito, migliorando la qualità urbana e incrementando le dotazioni di servizio al cittadino.

Come nella prima fase, anche in questa seconda fase, è opportuno che le proposte riguardino aree all'interno del Consolidato o dalla cui trasformazione ne derivi un ridottissimo consumo di suolo.

Si tratta quindi, attraverso la fissazione di criteri, di trovare il giusto equilibrio tra interessi pubblici e interessi privati attraverso modelli di pianificazione definiti "accordi" che raggiungano obiettivi maggiormente rispondenti sia agli interessi dell'economia, sia a quelli della collettività.

I criteri che si andranno a definire hanno quindi lo scopo di fornire, a chiunque voglia sottoporre all'Amministrazione Comunale una proposta di accordo o di variante urbanistica, dei precisi indirizzi sui contenuti dei progetti; indirizzi che derivano dalle strategie del PAT e che attraverso questi progetti troveranno una loro possibile attuazione.

Definire i criteri non è solo un modo per orientare i progetti alla coerenza con le politiche e le strategie dell'Amministrazione Comunale ma anche un adeguamento alle disposizioni di legge che prevedono un trattamento perequativo al fine di parificare i diritti di tutti i cittadini, dato atto che la "Legge 7 agosto 1990, n. 241 Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" all'art 12 dispone che "La concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati sono subordinate alla predeterminazione da parte delle amministrazioni procedenti, nelle forme previste dai rispettivi ordinamenti, dei criteri e delle modalità cui le amministrazioni stesse devono attenersi."

Con questo documento si vogliono dunque stabilire i criteri utili alla valutazione delle proposte di accordo pubblico/privato o di varianti al PI, i quali tuttavia non costituiscono in alcun modo un diritto di affidamento, essendo il Consiglio Comunale non vincolato all'approvazione della singola proposta.

Definizione dei criteri - parte 1

ambito strategico

La coerenza con il Piano di Assetto del Territorio

Requisito fondamentale di ogni proposta di trasformazione territoriale è la coerenza con le strategie di sviluppo del territorio contenute nel PAT, strumento di pianificazione che insieme al PI costituisce il PRC (Piano regolatore Comunale).

E' questo lo strumento strategico al quale devono fare riferimento tutte le proposte, dato atto che il progetto di "assetto del territorio" in esso contenuto, fatto di scelte strutturali e obiettivi ben delineati, è la traccia sulla quale sono costruite le politiche sottese a questa deliberazione.

Già l'individuazione degli "Ambiti di urbanizzazione consolidata" definisce un primo importante elemento: essere dentro o fuori da detta perimetrazione è una questione dirimente.

La legge 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo favorisce infatti la densificazione all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, caldeggiando politiche di rigenerazione urbana, di recupero di aree urbane degradate e sottoutilizzate, di rifunzionalizzazione di edifici e complessi edilizi, basandosi sull'assunto che le politiche europee sulle città prevedono questo tipo di orientamento. In questo caso le strategie contenute nel PAT sono perfettamente in linea con queste politiche sovraordinate.

In termini generali si potrebbe dire che la condizione necessaria per assecondare lo sviluppo è che tutti questi interventi siano coerenti con il contesto territoriale nel quale si collocano, che tengano in considerazione il contenimento del consumo di suolo e che comportino un miglioramento della qualità urbana e un incremento delle dotazioni di servizio al cittadino, tutti elementi che concorrono alla definizione di interesse pubblico.

Definizione dei criteri – parte 2

ambito attuativo

Criteri per il contenimento del consumo di suolo

L'obiettivo principale è quello del contenimento del consumo di suolo, in adeguamento e conformità alla legge regionale 14/2017 che ne regola la programmazione nell'arco temporale che va fino al 2050.

Verranno pertanto prese in considerazione proposte che non consumino suolo; dette proposte potranno essere eventualmente integrate con la previsione di consumo di ridottissime porzioni di suolo al di fuori del consolidato solo qualora dall'esclusione di queste piccole porzioni ne derivi la compromissione dell'intervento nella sua interezza.

Criteri sulla cessione o realizzazione di strutture destinate a funzioni di servizio

L'Amministrazione Comunale, esprime la volontà di incrementare la dotazione di servizi e di funzioni rivolte ai cittadini, quindi è interessata alla realizzazione di attrezzature destinate a strutture di servizio o reperire aree per realizzare strutture da destinarsi a questi usi.

Risultano quindi di interesse pubblico le proposte che comprendano la realizzazione o cessione di :

- aree/strutture o edifici per attività di istruzione, di interesse comune, e per attrezzature a parco per il gioco e lo sport;
- realizzazione di nuove aree ciclo/pedonali o estensione delle stesse;
- parcheggi ad uso pubblico;

Risultano inoltre di interesse pubblico le proposte relative ad ambiti per i quali sia prevista la cessione all'Amministrazione Comunale di terreni finalizzati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche.

Criteri per la residenza

Gli interventi di rigenerazione urbana hanno sempre una finalità, non secondaria, di carattere sociale. Intervenire con operazioni di integrazione del tessuto urbano esistente attraverso la realizzazione di nuovi elementi edilizi non è condizione sufficiente a far sì che questi interventi siano attrattore di nuovi abitanti. Affinchè una politica sulla residenza trovi una sua attuazione è necessario che ogni intervento si occupi anche di completare e migliorare la parte di città interessata dalla trasformazione con funzioni tipiche della città stessa, ove mancanti, allo scopo di rendere l'intero ambito d'intervento vivo, vivibile, funzionale e sicuro.

Meritano attenzione anche i nuovi modi dell'abitare quali il co-housing e il social-housing, modelli questi che promuovono delle pratiche abitative a costi accessibili, cercando di contenere l'impatto ambientale e agevolando le relazioni di buon vicinato e di gestione comune degli spazi collettivi. Ulteriore obiettivo della politica sulla residenza è quello di ottenere edifici da destinarsi all'Edilizia Residenziale Pubblica, per supplire a eventuali carenze di dotazioni esistenti o soddisfare emergenze abitative che dovessero emergere improvvisamente. E' importante che l'offerta di nuovi alloggi sia destinabile anche al mercato turistico.

Verranno privilegiate proposte che contemplino:

- inserimento di nuove funzioni di servizio al cittadino, ovvero il potenziamento di quelle esistenti;
- inserimento di servizi di vicinato, quali ad esempio : negozi, attività artigianali di servizio all'abitare, bar e ristoranti, studi medici e professionali, sedi di associazioni, presidi sanitari, al fine della creazione di un mix funzionale tipico della città;
- creazione di luoghi di aggregazione sociale, sportiva, culturale;
- realizzazione e cessione di alloggi per Edilizia Residenziale Pubblica;
- azioni a supporto della residenzialità (affitti calmierati, edilizia convenzionata, social housing, cohousing);

Criteri per la qualità e sostenibilità degli edifici

Definire sostenibile un edificio è un'operazione complessa, ancor più che valutare detta sostenibilità in termini concreti. La cultura europea della progettazione, intesa non solo del singolo edificio ma di un intero ambito di trasformazione è orientata verso una modalità ponderata e concertata che tenga conto non solo degli aspetti economici tecnici e funzionali, ma anche e soprattutto di quelli culturali, sociali e psicologici.

Il punto rilevante è quello relativo alla definizione di caratteristiche essenziali di qualità che comportano, incontrovertibilmente, dei benefici di natura economica, sociale, ambientale e culturale, agli individui ed alla società tutta.

Questi benefici, che assumono connotazioni non solo personali e soggettive ma anche culturali e collettive, si possono considerare come “l’interesse pubblico della qualità architettonica”.

Verranno quindi esaminate proposte che contemplino sostenibilità in termini di:

- ***Estetica (Bellezza)***

Il progetto architettonico deve essere collocato in una dimensione estetica riferita all’ambiente circostante e al paesaggio sul quale si interviene, sia esso costruito, naturale o culturale;

- ***Rispetto dell'ambiente***

Il progetto deve essere rispettoso dell’ambiente in termini di impatti, emissioni, e delle isole di calore, nonché per quanto attiene il contenimento dei consumi energetici e sviluppato per essere efficiente e resiliente ai cambiamenti climatici lungo tutto il suo ciclo di vita;

- ***Abitabilità e funzionalità***

Il progetto deve soddisfare le funzioni per le quali è stato sviluppato e sarà realizzato;

- ***Accessibilità e mobilità***

La realizzazione del progetto non deve comportare aggravii alla situazione viabilistica dell’intero ambito connettendosi al sistema di mobilità pubblica e privata esistente apportando, ove necessario, quei miglioramenti ai collegamenti esistenti;

- ***Carattere inclusivo***

Il luogo deve essere progettato per tutti e, in particolar modo per quanto riguarda gli spazi pubblici, deve garantire la fruibilità da parte di tutte le categorie di persone;

- ***Carattere distintivo e senso di appartenenza***

Il progetto deve essere adattato al contesto locale e presentare caratteristiche distintive che generino appartenenza ai luoghi.

Criteri per interventi di riqualificazione nell’ambito territoriale

La programmazione degli interventi a livello comunale prevede, nell’ambito del piano triennale delle opere pubbliche, puntuali interventi di riqualificazione ambientale, paesaggistica, idraulica, viabilistica ed energetica. L’intervento dei privati come contributo alla soluzione di alcuni dei problemi che rientrano negli ambiti tematici sopra riportati, può anch’esso essere considerato come rilevante interesse pubblico.

Il requisito fondamentale per questi interventi è che vadano a inserirsi nel sistema di quelli già programmati (DUP) dall’Amministrazione o che vadano a completamento di elementi o tratti mancanti di opere pubbliche necessarie al miglioramento o alla soluzione di problemi presenti in alcuni ambiti territoriali.

Risultano di interesse pubblico le opere:

- ***Ambientali***, tramite la realizzazione o il rafforzamento di aree boscate, di corridoi ecologici, di zone umide, di aree ad elevata naturalità, di aree tampone e di ogni elemento che concorra allo sviluppo della rete ecologica locale (progetto PAT) e che favorisca l’incremento della biodiversità.

- ***Idrauliche***, tramite la realizzazione di interventi di messa in sicurezza del territorio (es. invasi di laminazione, zone esondabili, vasche di accumulo acqua piovana, laghetti artificiali, rimarginamento di corsi d’acqua, alta permeabilità del suolo, etc.), in adeguamento agli indirizzi del PGRA (Piano di Gestione Rischio Alluvioni) e del Piano di Gestione Acque.

- ***viabilistiche***, con la realizzazione di opere che favoriscano la mobilità e l’accessibilità (es. realizzazione di tratti stradali, rotatorie, piste ciclabili, percorsi pedonali, parcheggi e aree di sosta ombreggiate e realizzati con materiali permeabili, piazzole e punti di ricarica per veicoli elettrici,

etc.)

- **paesaggistiche**, tramite l'eliminazione di elementi di degrado, intesi non solo come edifici ma anche come strutture adibite ad usi diversi che, nell'ambito di un progetto di riordino complessivo di un'area, possano essere eliminate, integrate nel nuovo disegno compositivo o mitigate dal punto di vista estetico e percettivo.

- **energetiche**, tramite la realizzazione di interventi finalizzati alla produzione e all'accumulo di energia da fonti rinnovabili che prevedano l'utilizzo di metodi e tecnologie innovative e il possibile utilizzo non solo nell'ambito interessato ma anche in reti di distribuzione locali (Comunità energetiche).

Criteri per l'uso di crediti edilizi e compensazione urbanistica

Per le aree interessate da proposte di sviluppo assoggettate a questi criteri è ammesso l'utilizzo di crediti edilizi e l'utilizzo della compensazione urbanistica, derivanti dalla ricollocazione di cubatura di altri edifici.

Il Credito edilizio, normato dall'art. 36 della LR 11/2004 e s.m.i., rappresenta una "quantità volumetrica" riconosciuta dall'Amministrazione ad un soggetto attuatore di interventi di riqualificazione ambientale o urbana, o riconosciuta come compensazione, alternativa all'attribuzione di una adeguata capacità edificatoria, in caso di acquisizione di beni immobili o aree di interesse pubblico.

Il credito edilizio può essere riconosciuto anche come premialità per incentivare processi di rigenerazione urbana finalizzati al raggiungimento degli obiettivi di piano.

I crediti edilizi sono annotati in un apposito registro gestito dall'Amministrazione Comunale e sono liberamente commerciabili.

Il PI, che stabilisce i criteri di riconoscimento dei crediti, ha anche il compito di individuare e disciplinare gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo degli stessi.

La Compensazione urbanistica, di cui art. 37 della LR 11/2004 e s.m.i., è l'istituto mediante il quale ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, viene riconosciuta la possibilità di recuperare adeguata capacità edificatoria (anche sotto forma di credito edilizio) su altre aree e/o edifici previa cessione all'amministrazione del bene oggetto di vincolo.

Calcolo del plusvalore per definire il rilevante interesse pubblico

A livello nazionale è possibile supportare la valutazione delle proposte avvalendosi di metodi per il calcolo del plusvalore generato dall'opera, con il fine di definire la contribuzione extra standard da attribuire. L'obiettivo è quello di valutare la congruità economica del vantaggio pubblico (suoli, opere o altro) rispetto ai vantaggi ottenuti dal privato con la trasformazione urbanistica (plusvalore generato dall'approvazione dell'accordo).

Il riferimento normativo nazionale è il DL n. 133/2014 c.d. "Sblocca Cantieri", attraverso il quale viene introdotto il "contributo perequativo straordinario" dovuto al comune per il maggiore valore degli immobili derivante da variante urbanistica, da un titolo edilizio in deroga ovvero da un cambio di destinazione d'uso. In particolare, all'art. 16, comma 4 del DPR 380/2001 e s.m.i. è stata aggiunta la lettera d-ter) con cui si è espressamente previsto che, nella definizione delle tabelle parametriche, gli oneri di urbanizzazione siano determinati anche in relazione *"alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale*

maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche”.

La proposta di accordo dovrà essere corredata da una perizia di stima dei costi dell'intervento finalizzati a determinare, in via preliminare, il plus-valore dell'intervento che consenta poi all'Amministrazione Comunale di quantificare suddetto importo.

Presentazione delle proposte

modalità e contenuti pratici

Contenuti minimi necessari per la presentazione delle proposte

Per una prima presentazione delle proposte da sottoporre all'Amministrazione Comunale, in accordo con gli uffici, sarà necessario presentare uno schema progettuale di massima che dovrà contenere tutti gli elementi necessari per la comprensione del tipo di intervento e della sua finalità, corredato da una relazione illustrativa esaustiva. Le proposte dovranno contenere inoltre:

- una dichiarazione sulla disponibilità delle aree;
- i riferimenti ai criteri;
- l'individuazione del beneficio pubblico;
- l'impegno di spesa complessivo per la realizzazione dell'intervento;
- la quantificazione del contributo straordinario calcolato in funzione della rendita generata dall'assegnazione del diritto edificatorio da parte del comune;
- impegno da parte del soggetto proponente di sostenere in via esclusiva i costi diretti e/o indiretti derivanti dall'attuazione del progetto, comprensivi quelli preliminari di analisi e progettazione necessari alla valutazione ed eventuale approvazione della proposta da parte dell'Amministrazione Comunale.

La presentazione delle proposte di accordo pubblico/privato o di varianti al PI, pur contenendo quanto sopra elencato, non vincolano in alcun modo l'Amministrazione Comunale al perfezionamento e alla conseguente approvazione delle stesse, non costituendo alcun modo un diritto di affidamento.

Iter Amministrativo

Le istanze ricevute saranno sottoposte alla Giunta Comunale, che si esprimerà sulla proposta e, in caso di condivisione della stessa, darà mandato al Servizio Pianificazione affinché i contenuti della proposta possano diventare attuativi ed i contenuti recepiti nel Piano degli Interventi Vigente.

L'iter per l'inserimento della proposta di accordo all'interno del Piano degli Interventi è quello della Variante al PI come disciplinato dall'art.18 della LR 11/2004 e s.m.i.

In tale contesto viene anche data informazione sulla necessità, o meno, di procedere alla predisposizione della documentazione prevista dalla normativa in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e indicati i termini entro cui il proponente deve concorrere a supportare l'Amministrazione comunale in tale attività che costituisce parte della variante al PI conseguente all'approvazione dell'accordo medesimo.

Dopo l'approvazione dell'Accordo dall'Organo competente, che in caso di variante al PI è il Consiglio Comunale, l'accordo pena nullità, entro 180 giorni dalla data di efficacia della Delibera di approvazione, dovrà essere sottoscritto in forma di atto pubblico da parte di tutti i soggetti coinvolti.

Gli atti della Pubblica Amministrazione sono soggetti alle forme di Pubblicità e Trasparenza di cui al D.Lgs 33/2013 e s.m.i. nonché per quanto contenuto nella L. 241/1990 e s.m.i. oltreché alla LR 11/2004 e s.m.i. ed i contenuti del presente atto sono coerenti con le finalità contenute nel Documento del Sindaco illustrato con DCC n° 27 del 29/04/2024.