



COMUNE DI AGNA

PROVINCIA DI PADOVA

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 19

sessione Ordinaria - Seduta Pubblica di Prima convocazione

Oggetto: APPROVAZIONE CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AREE NELLE QUALI PROGRAMMARE INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE E PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA / CONTRIBUTO STRAORDINARIO

L'anno **duemilaventitre** il giorno **ventisei** del mese di **aprile** alle ore **18:30**, nella sala delle adunanze previa convocazione con avvisi scritti regolarmente notificati nelle forme e nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in modalità mista prevista dalla DCC 11 del 28.04.2022.

All'appello nominale risultano:

PIVA GIANLUCA	P
RAMPAZZO ERIKA	P
FORIN ROBERTO	P
POMETTO ANDREA	P
BORELLA VALERIO	P
PEROSIN CATERINA	P
NOLO FERDINANDO	P
CARTURAN PIER ANDREA	P
GAZZETTA ILENIA	P
VEGRO STELLA	P
MORETTO ALBERTO	P
BARALDO ANTONIO	P
BAU' SONIA	P

(P)resenti n. 13, (A)ssenti n. 0

L'Assessore Esterno BARETTA CATIA è P alla seduta presso la sala delle adunanze.

Partecipa alla seduta in videoconferenza il consigliere POMETTO..

Partecipa alla seduta il dott. CALLEGARI ENNIO, in qualità di Segretario Comunale a scavalco.

Il Sig. PIVA GIANLUCA nella sua qualità di SINDACO, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta, e chiama all'ufficio di scrutatori i Sigg.:

PEROSIN CATERINA

GAZZETTA ILENIA

BARALDO ANTONIO

Il presidente chiede al Consiglio di deliberare sull'argomento sopra indicato, iscritto all'ordine del giorno.

<p>N. REG. PUBBL.</p> <p>CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE (art. 124 D. Lgs. 267/2000)</p> <p>Il sottoscritto certifica che copia del presente atto deliberativo viene pubblicato all'Albo Pretorio on line per quindici giorni consecutivi dal _____ ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D. Lgs. 18 Agosto 2000, N. 267.</p> <p>Agna, li _____</p> <p>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO F.to Dott. Gianluca Piva</p>	<p>ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA' (art. 134, comma 3, D. Lgs. 267/2000)</p> <p>La presente deliberazione DIVIENE ESECUTIVA decorso il termine di venticinque giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio on line ai sensi dell'art. 134, comma 3, del</p> <p>D. Lgs. 18 agosto 2000, N. 267. Agna, li _____</p> <p>IL VICESEGRETARIO COMUNALE F.to dott. Callegari Ennio</p>
---	---

La presente copia è conforme all'originale

Li _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
DOTT. GIANLUCA PIVA

DELIBERA DI C.C. N. 19
Seduta del 26-04-2023

Oggetto: APPROVAZIONE CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AREE NELLE QUALI PROGRAMMARE INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE E PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA / CONTRIBUTO STRAORDINARIO

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Agna (PD) è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n.3060 del 09/07/1996, aggiornato e modificato con successive varianti parziali;
- il Comune di Agna (PD) ha adottato il P.A.T.I. del Conselvano successivamente approvato in sede di Conferenza Decisoria in data 05/07/2011 ai sensi dell'art. 14 comma 2 della L. 241/90 e dell'art. 15 comma 6 della L. R. n. 11/2004;
- il Comune di Agna (PD) è dotato di P.A.T. adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 19/06/2017 approvato dalla Provincia di Padova ai sensi art. 14 della L.R. n. 11/2004 con Decreto del Presidente della Provincia n. 70 del 14/05/2019 e n. 73 del 20/05/2019 vigente dal 22/06/2019;

RILEVATO che con determinazione n. 169 del 13-10-2021 è stato affidato all' arch. Gianluca Trolese l'incarico per la redazione del Piano degli Interventi (P.I.);

RICHIAMATO il Documento Programmatico del Piano degli Interventi (P.I.) di cui alla Delibera di Consiglio n. 50 del 21/12/2021 ad oggetto "ILLUSTRAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE ALLA REDAZIONE DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI - ART. 18, COMMA 1, LR. 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.";

RILEVATO che in data 22/03/2023 prot. n. 2276 è pervenuta la documentazione relativa ai "CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AREE NELLE QUALI PROGRAMMARE INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE E PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA / CONTRIBUTO STRAORDINARIO" e relativi allegati (A. schema di accordo pubblico privato, B. schema atto unilaterale d'obbligo) e ritenuto di proporre l'approvazione ai sensi dell'art. 73.17 della Norme Tecniche del P.A.T.;

DATO ATTO che si rende necessario revocare la deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 20/12/2018 avente ad oggetto "DEFINIZIONE CRITERI APPLICATIVI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI CUI ALL'ART. 17 COMMA 1 LETTERA G) DELLA LEGGE 11 NOVEMBRE 2014 N. 164 DI MODIFICA DELL'ART. 16 D.P.R. 380/2001" che aveva precedentemente stabilito i criteri riconducibili alle procedure di Sportello Unico Attività produttive – SUAP - , ed in particolare per le procedure ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 ed artt. 3 e 4 della L.R. n. 55/2012, criteri ora ricompresi nel documento in approvazione;

ATTESO che si procede ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs n. 33/2013 alla pubblicazione della presente deliberazione e degli elaborati con la stessa adottati sul sito istituzionale del Comune, nella sezione Amministrazione Trasparente;

RICHIAMATA la seguente normativa di riferimento:

- L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e ss.mm.ii.;
- L.R. 6 giugno 2017, n.14 e ss.mm.ii
- L.R. 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050" e ss.mm.ii;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267;

Visti i pareri istruttori ai sensi dell'articolo 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000 allegato al presente atto sotto la lettera A)

Dato atto che la presenza del Consigliere Pometto è avvenuta mediante videoconferenza con i presenti presso la sede comunale, accertata dal Segretario comunale, compresa la votazione, secondo le modalità indicate nella DCC n. 11 del 28.04.2022;

VISTO il decreto della Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo di Venezia Albo dei Segretari Comunali e Provinciali – Sez. reg. del Veneto, n. 34969/2023 agli atti dell'ente (prot. comunale n. 3368/2023), avente ad oggetto “Incarico al dott. Ennio CALLEGARI della reggenza a scavalco presso la segreteria comunale di Agna (PD) per il giorno 26.04.2023;

Il Sindaco introduce il punto, informa il Consiglio che da remoto è collegato il professionista/progettista arch. Trolese Gianluca e poi cede la parola al Consigliere Comunale incaricato all'urbanistica ed edilizia privata dr. geom. Carturan Pier Andrea.

Il Cons. Carturan relaziona sul punto. Si sofferma sul significato della perequazione, sull'iter seguito nonché il calcolo della perequazione.

Cons. Vegro chiede delucidazioni riguardo al caso di mancato accordo.

Cons. Carturan spiega cosa succede nel caso di mancato accordo. Fa presente come le spese siano a carico del privato e che vi è una preferenza per un accordo bonario. Rileva come nel caso limite vi sarà la nomina di periti.

Il Professionista incaricato arch. Trolese - in collegamento in vdc - si sofferma sull'aumento del valore delle aree, sulle richieste che consumeranno suolo. Relaziona sull'iter riguardante l'accordo pubblico – privato. Fa presente come i criteri siano per proposte realizzabili; per le proposte che non consumano suolo vi è la previsione per il solo contributo straordinario.

Cons. Baraldo chiede delucidazioni riguardo al ruolo del consiglio.

Cons. Carturan fa presente come l'approvazione sia di consiglio comunale.

Con votazione espressa per alzata di mano dai consiglieri in aula e a voce dai consiglieri in videoconferenza mediante appello nominale, che dà il seguente risultato:

- Consiglieri in aula (12):
- Voti favorevoli: n. 8; voti contrari: 0; consiglieri astenuti: n. 4 (Vegro, Baraldo, Baù, Moretto);
- Consiglieri in videoconferenza (1):

- Voti favorevoli: n.1

pertanto, in totale:

voti favorevoli: n. 9; voti contrari: 0; consiglieri astenuti: n. 4 (Vegro, Baraldo, Baù, Moretto);

DELIBERA

- 1) **di recepire** nel presente dispositivo i contenuti delle premesse che qui si intendono integralmente richiamati;
- 2) **di approvare** l'allegato B) “CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AREE NELLE QUALI PROGRAMMARE INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE E PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA / CONTRIBUTO

STRAORDINARIO” e relativi allegati (A. schema accordo pubblico privato, B. schema atto unilaterale d'obbligo)”, agli atti del comune in data 22/03/2023 prot.n. 2276 dando atto che lo stesso sarà applicato a tutte le istanze presentate successivamente alla pubblicazione della presente delibera;

- 3) **di revocare**, per le motivazioni in premessa, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 20/12/2018 avente ad oggetto “DEFINIZIONE CRITERI APPLICATIVI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI CUI ALL'ART. 17 COMMA 1 LETTERA G) DELLA LEGGE 11 NOVEMBRE 2014 N. 164 DI MODIFICA DELL'ART. 16 D.P.R. 380/2001”;
- 4) **di procedere** ai sensi dell'art.39 del D. Lgs. n. 33/2013 alla pubblicazione della presente deliberazione e degli elaborati con la stessa approvati;

Successivamente, su proposta del Sindaco Presidente

CON votazione espressa per alzata di mano dai consiglieri in aula e a voce dai consiglieri in videoconferenza mediante appello nominale, che dà il seguente risultato:

- Consiglieri in aula (12):
 - Voti favorevoli: n. 8; voti contrari: 0; consiglieri astenuti: n. 4 (Vegro, Baraldo, Baù, Moretto);
- Consiglieri in videoconferenza (1):
 - Voti favorevoli: n.1

pertanto, in totale:

voti favorevoli: n. 9; voti contrari: 0; consiglieri astenuti: n. 4 (Vegro, Baraldo, Baù, Moretto);

IL CONSIGLIO COMUNALE DICHIARA

il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267/2000.

=====

ALLEGATI:

- “A” Pareri ex D. Lgs. 267/2000
- “B” CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AREE NELLE QUALI PROGRAMMARE INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE E PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA / CONTRIBUTO STRAORDINARIO”;

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to PIVA GIANLUCA

IL VICESEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. CALLEGARI ENNIO



COMUNE DI AGNA

PROVINCIA DI PADOVA

Comune di Agna - Via Roma, 28 - 35021 - Agna (PD)
tel +39 049 5381148 - fax +39 049 5381179 - agna.pd@cert.ip-veneto.net

CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AREE NELLE QUALI PROGRAMMARE INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE E PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA / CONTRIBUTO STRAORDINARIO

1. PREMESSE

L'Amministrazione comunale definisce i presenti criteri per:

- la programmazione di interventi di nuova urbanizzazione nel rispetto dell'art. 17 co. 4bis punto b) L.R. n. 11/2004, attraverso l'attivazione di una procedura ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati (capitolo 2);
- l'applicazione della perequazione urbanistica (contributo straordinario dall'art. 16 co. 4 bis del DPR 380/2001 (capitolo 3);

al fine di valutare proposte di intervento generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica in deroga o con cambi di destinazione d'uso che, conformemente alle strategie definite dal PAT/PATI, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

Le proposte, qualora accolte, troveranno la loro formalizzazione in specifici accordi pubblico privato disciplinati - per le parti non in contrasto con la presente - dall'art. 73 delle NTA del Piano di Assetto del Territorio - costituiranno parte integrante del Piano stesso e saranno assoggettate alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e saranno condizionate alla conferma delle rispettive previsioni nel Piano approvato o per le sole determinazioni delle perequazioni urbanistiche in atti unilaterali d'obbligo cui art. 11 L. n. 241 del 1990. In sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento della presente procedura e gli esiti delle stesse.

2. LE PROPOSTE DI INTERVENTO E GLI OBIETTIVI DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

La necessità di individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione o che determinano un rilevante aumento del carico urbanistico anche mediante interventi di riqualificazione e/o riconversione, implica il raggiungimento, per l'Amministrazione Comunale, di obiettivi di rilevante interesse pubblico.

Al fine di identificare le proposte di intervento più idonei per conseguire gli obiettivi di rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale potrà pubblicare un avviso per la raccolta di tali proposte in forma di "manifestazioni di interesse".

Il contenuto di rilevante interesse pubblico, quale presupposto fondamentale per la formazione degli accordi pubblico privati, viene valutato dal Comune, indipendentemente dall'entità dell'intervento proposto,

preferibilmente in termini di cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche o, in alternativa, sotto forma di versamento finanziario finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi pubblici per il valore equivalente. Tra gli interventi sopracitati che l'Amministrazione Comunale ritiene possano trovare attuazione in seno agli accordi di cui al presente articolo, si possono individuare in via esemplificativa:

- Realizzazione di opere pubbliche, preferibilmente tra quelle incluse nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- Cessione di aree o immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche o al collocamento di crediti edilizi conseguenti ad operazioni di compensazione urbanistica;
- Realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;
- Riordino degli insediamenti esistenti attraverso l'ammodernamento e il rinnovo delle urbanizzazioni presenti;
- Risanamenti e bonifiche ambientali;
- Riqualficazione dell'ambiente sociale;
- Riduzione dei rischi idrogeologici;
- Interventi di compensazione/mitigazione idraulica e ambientale indicati rispettivamente dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) e dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- Allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente rilevante;
- Interventi volti al miglioramento della qualità urbanistica e architettonica degli insediamenti, in particolare se prospicienti su spazi pubblici.

Le proposte di intervento "manifestazioni di interesse" per gli interventi di nuova urbanizzazione o che determinano un rilevante aumento del carico urbanistico dovranno indicare il rilevante interesse pubblico in riferimento agli interventi e servizi sopraelencati; l'attuazione degli interventi sarà codificato attraverso la sottoscrizione di specifici accordi pubblico privato disciplinati cui art. 6 della LR.11/2004.

Le previsioni esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) cui elaborato "c0109 Ambiti di urbanizzazione consolidata scala 1:5000" del PAT vigente, che prevedono il consumo della quantità di superficie naturale e seminaturale interessata da consumo di suolo ai sensi della LR. 14/2017 come indicato all'art- 12.7 delle NTA del Piano di Assetto del Territorio sono sempre soggette alla stipula di specifici accordi pubblico privato e al principio perequativo come definito successivamente dai presenti criteri.

Per ogni ambito d'intervento, l'Amministrazione dovrà orientare la trasformazione urbanistica in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

2.1. REQUISITI DELLE PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

Le proposte di intervento "manifestazioni di interesse" devono risultare conformi con la pianificazione di livello superiore, le disposizioni del PAT/PATI e relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS), nonché compatibili con le disposizioni in materia di tutela paesaggistica e di sicurezza idraulica. Non potranno pertanto essere prese in considerazione le "manifestazioni di interesse" che non rispettano le seguenti condizioni di ammissibilità:

- compatibili con la pianificazione di livello superiore e il PAT/PATI;
- compatibili con i vincoli di tutela ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004;
- compatibili con le disposizioni di tutela delle pertinenze tutelate art. 49 delle NTA del PAT;
- compatibili con le disposizioni di tutela della rete ecologica cui art. 53,54,55,56 delle NTA del

PAT e nel rispetto dei margini di flessibilità previsti dal Piano degli Interventi.

Nel caso riguardino delle aree non edificate, tali proposte dovranno essere localizzate negli ambiti individuati dal PAT/PATI con possibilità di trasformazione, nel rispetto del quadro pianificatorio previsto dalla pianificazione urbanistica strategica (PAT) evitando sviluppi non organici o tentacolari. Tali ambiti inoltre dovranno far riferimento ad una estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta.

Le proposte di intervento "manifestazioni di interesse" saranno sottoposte a specifico contributo perequativo/straordinario in favore del Comune, le modalità di applicazione e di calcolo sono definiti al successivo capitolo 3, conseguente alla modifica operata dalla previsione urbanistica e in relazione al valore aggiuntivo.

Il contributo perequativo sarà determinato dal plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) interessati dagli interventi conseguenti alle previsioni urbanistiche di trasformazione in variante urbanistica rispetto lo strumento urbanistico previgente, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

Nel contributo perequativo, in caso di cessione al Comune di aree o immobili, sono computabili le sole aree / opere aggiuntive rispetto agli standard primari e secondari richiesti per l'intervento e alle opere di urbanizzazione funzionali e necessarie agli insediamenti previsti.

2.2. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI INTERVENTO

I parametri nella valutazione delle proposte di intervento "manifestazioni di interesse" da parte del Comune saranno di tipo qualitativo, prestazionale ed economico:

1. Qualitativo (Q):

- qualità urbanistico / architettonica degli interventi (modalità di intervento, ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie, arredo urbano, riqualificazione delle facciate prospicienti spazi pubblici)
- sostenibilità energetica ed ambientale dell'intervento (efficientamento energetico cui DM.26.06.2015, preservazione della biodiversità ed incremento della rete eco-relazionale, ecc.);

2. Prestazionale (P):

- raggiungimento di un determinato obiettivo del PI (realizzazione di un'opera pubblica, realizzazione di edilizia residenziale pubblica, realizzazione di specifiche destinazioni d'uso, ecc.);

3. Economico (E):

- in relazione al contributo perequativo, ovvero alla percentuale di plusvalore economico conseguente alla modifica della previsione urbanistica che il proponente prevede di trasferire al Comune;
- in relazione agli effetti indotti in termini di prospettive occupazionali per il territorio o di riqualificazione sociale anche aumentando il welfare sociale.

La priorità delle proposte di accordo sarà valutata sulla base ai seguenti criteri:

- INTERVENTI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE / DIREZIONALE:

1. (Q) interventi di ampliamento limitrofe o prospicienti al sistema insediativo consolidato e/o diffuso;
2. (Q) edilizi ad elevato efficientamento energetico (E_{pgl,nren t} ≤ 0,60);
3. (Q) interventi di ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie anche fuori ambito;
4. (P) interventi che riservino una quota di edificabilità all'impiego dei crediti edilizi;
5. (P) interventi di riqualificazione e recupero di aree degradate e/o da riconvertire;
6. (P) interventi che prevedono il potenziamento dell'assetto idraulico attraverso la realizzazione di opere pubbliche o la cessione di equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati

alla realizzazione di opere pubbliche parificabili;

7. (P) interventi di riqualificazione e potenziamento della rete ecologica, in connessione con le aree a servizi e a verde anche attraverso la realizzazione del parco agrario e/o del parco sportivo;
 8. (E) interventi di rafforzamento, riqualificazione o ampliamento della fruizione pubblica degli spazi attraverso la realizzazione di opere pubbliche o la cessione di equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche parificabili;
 9. (E) interventi di rafforzamento dell'asse pedonale/ciclabile tra i vari quartieri attraverso la realizzazione di opere pubbliche o la cessione di equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche parificabili;
 10. (E) mitigazione dell'impatto generato dall'intervento sotto il profilo infrastrutturale e ambientale attraverso idonee compensazioni aggiuntive rispetto i minimi di legge;
- INTERVENTI A DESTINAZIONE PRODUTTIVI/COMMERCIALI/TURISTICI:
1. (Q) interventi di ampliamento limitrofe o prospicienti al sistema insediativo consolidato e/o diffuso;
 2. (Q) interventi di ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie anche fuori ambito;
 3. (P) interventi che promuovono l'imprenditorialità, valorizzano le attività produttive/commerciali/turistiche storiche e/o di nicchia e che prevedono un aumento degli addetti nell'impresa;
 4. (P) interventi che riservino una quota di edificabilità all'impiego dei crediti edilizi per lo spostamento di attività produttive fuori zona;
 5. (P) interventi che prevedono il potenziamento dell'assetto idraulico attraverso la realizzazione di opere pubbliche o la cessione di equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche parificabili;
 6. (P) interventi di riqualificazione e potenziamento della rete ecologica, in connessione con le aree a servizi e a verde anche attraverso la realizzazione del parco agrario e/o del parco sportivo;
 7. (E) interventi di rafforzamento dell'asse pedonale/ciclabile tra i vari quartieri attraverso la realizzazione di opere pubbliche o la cessione di equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche parificabili;
 8. (E) mitigazione dell'impatto generato dall'intervento sotto il profilo infrastrutturale e ambientale attraverso idonee compensazioni aggiuntive rispetto i minimi di legge;

Le proposte "manifestazioni di interesse" per interventi di nuova urbanizzazione o che determinano un rilevante aumento del carico urbanistico anche mediante interventi di riqualificazione e/o riconversione dovranno essere corredate di una specifica descrizione della proposta di intervento contenete il calcolo del contributo perequativo/straordinario e saranno oggetto di screening da parte del responsabile dell'ufficio tecnico comunale o eventuale specifica commissione se istituita.

Il sistema di valutazione individuerà la "performance" della proposta in riferimento allo specifico parametro assegnando una valutazione sintetica (Negativo, Sufficiente, Buono, Ottimo). La non rispondenza delle proposte di accordo agli obbiettivi e contenuti previsti nel documento programmatico preliminare, ai criteri e alle modalità applicative definiti nei presenti criteri ed eventualmente al bando di raccolta delle manifestazioni d'interesse dei privati, porterà alla conclusione dell'istruttoria.

2.3. ITER PROCEDIMENTALE ACCORDI PUBBLICO PRIVATI - ART. 6 LR. 11/2004

La semplice presentazione della manifestazione di interesse o di altre forme di proposte, non può costituire

presupposto o motivo di qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune, neanche a titolo di rimborso spese, sia che la proposta venga selezionata, sia che il Comune non dia alcun seguito all'avviso di raccolta delle manifestazioni di interesse o lo sottoponga a successive modificazioni, sia che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

L'iter procedurale per la conclusione dell'accordo pubblico privato si suddivide nelle seguenti fasi:

- A) valutazioni delle manifestazioni di interesse e prime indicazioni;
- B) presentazione delle proposte di accordo;
- C) valutazioni delle proposte di accordo;
- D) conclusione e formalizzazione dell'accordo pubblico/privato.

A) VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE "MANIFESTAZIONI DI INTERESSE":

Le proposte di intervento "manifestazioni di interesse" da codificare - anche successivamente - attraverso specifico accordo pubblico/privato, con valutazione almeno "Sufficiente" passeranno a una eventuale fase di revisione e verifica in sede di tavolo tecnico privati/amministrazione per garantire il coordinamento e/o adeguamento in funzione degli indirizzi di pianificazione e alla soluzione di particolari problematiche territoriali (funzioni di pubblico interesse, criticità infrastrutturali, ecc.). L'ufficio tecnico ha sempre la facoltà di richiedere integrazioni documentali in riferimento:

- alla legittimità del patrimonio edilizio esistente;
- alla consistenza delle quantità indicate;
- al principio perequativo;
- alla concreta fattibilità delle opere a titolo perequativo e/o di interesse pubblico.

B) PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DI ACCORDO:

La proposta di accordo pubblico/privato deve essere presentata dai soggetti titolari del diritto di proprietà di immobili e/o da operatori economici che abbiano la disponibilità degli immobili per effetto di documentati accordi con i loro proprietari o soggetti muniti di procura. Nel caso di co-titolarità del diritto di proprietà, la proposta deve essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura.

In capo ai soggetti proponenti non devono sussistere impedimenti di legge che precludano la possibilità di stipulare accordi o contratti con la Pubblica Amministrazione.

La proposta di accordo pubblico/privato deve contenere gli elementi ritenuti necessari dall'Amministrazione Comunale per la completa ed esaustiva valutazione dell'accordo stesso e per la sua successiva traduzione all'interno del Piano degli Interventi.

Gli elaborati grafici presentati a corredo della proposta di accordo pubblico/privato saranno valutati come materiali informativi/esplicativi e non come schemi grafici progettuali vincolanti.

C) VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI ACCORDO:

Le proposte di accordo pubblico/privato saranno soggette ad una valutazione comparativa da parte della Giunta Comunale. La rispondenza o meno delle proposte di accordo pubblico/privato agli obiettivi amministrativi previsti dalla Giunta Comunale, porterà alla conclusione della valutazione con specifica deliberazione, per attestare che i contenuti dell'atto stesso consentano il raggiungimento di finalità di rilevante interesse pubblico per il Comune.

D) CONCLUSIONE E FORMALIZZAZIONE DELLE PROPOSTE DI ACCORDO:

Le proposte di accordo pubblico/privato ai sensi art. 6 L.R. 11/2004 sono sottoposte al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico.

Gli elaborati urbanistici da allegare saranno quelli necessari a descrivere compiutamente l'oggetto dell'accordo, e obbligatorio allegare il progetto planivolumetrico riportante il perimetro dell'intervento e i parametri stereometrici di progetto.

Prima dell'adozione del Piano degli Interventi, le proposte di accordo selezionate positivamente daranno luogo ad un atto di accordo pubblico/privato sottoscritto da tutti i soggetti proponenti; completo - per i soli accordi il cui ammontare del contributo perequativo/straordinario sia superiore a 25.000 euro - di fidejussione bancaria o assicurativa di importo non inferiore al valore economico relativo al contributo perequativo/straordinario da trasferire al Comune. Si precisa che nei contratti fidejussori deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., secondo comma, e l'Istituto fidejussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune.

Il versamento del contributo perequativo/straordinario avverrà:

- 1) se inferiore a 25.000 euro in due soluzioni di versamento:
 - ⇒ 40% contestualmente alla firma (per la sola parte privata) dell'accordo pubblico privato da sottoporre alla verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico al consiglio comunale o entro trenta (30) giorni dalla data di adozione del piano degli Interventi che istituisce la previsione urbanistica ;
 - ⇒ 60% entro 120 giorni dalla data di efficacia del piano degli Interventi che istituisce la previsione urbanistica.
- 2) se superiore ai 25.000 euro in due soluzioni di versamento e sarà garantito ammontare non versato da fidejussione bancaria o assicurativa, ovvero:
 - ⇒ 30% contestualmente alla firma (per la sola parte privata) dell'accordo pubblico privato da sottoporre alla verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico al consiglio comunale o entro trenta (30) giorni dalla data di adozione del piano degli Interventi che istituisce la previsione urbanistica;
 - ⇒ 70% all'avvenuta approvazione dell' eventuale strumento attuativo (prima della sottoscrizione della convenzione) o nei casi soggetti a permesso di costruire sarà definita da apposita convenzione da approvare in consiglio comunale - comunque entro i termini previsti dall' art. 20 co. 5 del DPR. 380/2001.

A seguito del versamento del contributo perequativo/straordinario, l'Amministrazione Comunale provvederà allo svincolo della fidejussione qualora presente. Nei casi in cui il contributo straordinario preveda la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, o la cessioni di aree o di immobili, ecc lo svincolo della fidejussione avverrà solo dopo il collaudo delle opere o all'atto di cessione di aree o di immobili.

La procedura relativa alle proposte selezionate si conclude nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR. 11/2004 e s.m.i. con spese totali a carico della parte privatistica proponente.

L'Accordo è comunque sottoposto al verificarsi della condizione del suo recepimento da parte del Consiglio Comunale con il provvedimento di adozione del PI e alla sua conferma con il provvedimento di approvazione del PI stesso dopo il quale risulta cogente per l'Amministrazione comunale stessa.

In sede di approvazione del PI l'accordo mantiene la sua validità anche nel caso vengano introdotte variazioni e modificazioni, solo se le stesse lasciano inalterate le caratteristiche urbanistiche generali ed il calcolo dei benefici pubblici previsti dall'accordo, ovvero decadrà totalmente se le modifiche introdotte in sede di approvazione del PI siano di natura diversa e vengano respinte dal proponente con comunicazione scritta da far pervenire al Comune entro 30 giorni dalla data di efficacia del PI.

Le proposte di accordo confermate con il provvedimento di approvazione del PI stesso, entro il termine di 120 giorni dalla data di efficacia del PI, dovrà essere sottoscritto tra le parti l'Accordo Pubblico/Privato ai sensi art. 6 L.R. 11/2004, che andrà tradotto in Atto Pubblico registrato nei modi e termini di legge; in presenza di cessione di aree o immobili lo stesso deve essere anche trascritto nei modi e termini di legge.

L'accordo diverrà attuabile a livello urbanistico da parte del proponente solo dopo la sua traduzione in Atto Pubblico, registrato e/o trascritto, e diverrà operativo a livello edilizio previo rilascio dei titoli abilitativi; i privati proprietari provvederanno direttamente alla redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e/o dei progetti edilizi per le richieste dei relativi Permessi di Costruire. L'attuazione dell'intervento potrà avvenire solo previo adempimento degli obblighi assunti dai privati (stipulazione dell'atto di cessione al Comune dell'area; costituzione di fidejussioni a garanzia della realizzazione degli interventi di interesse pubblico; versamento delle monetizzazioni previste).

L'Amministrazione potrà con un nuovo PI far decadere le previsioni relative all'accordo solamente per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI approvato dal Consiglio Comunale, non siano stati avviati dal Proponente i pertinenti atti amministrativi atti ad attuare la proposta; in tale ipotesi, il proponente privato non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo/straordinario versati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.

3. MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA O CONTRIBUTO STRAORDINARIO

La perequazione urbanistica o contributo straordinario si applica ai terreni e agli immobili soggetti a interventi in variante urbanistica o in deroga ed è determinato mediante la valutazione del maggior valore generato tra il valore iniziale in relazione alla originaria consistenza e destinazione urbanistica e il valore finale degli stessi, conseguente alla trasformazione urbanistica, relativamente ai quali definire il plusvalore complessivo e la ripartizione tra parte pubblica e privata.

3.1. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA O CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Sono assoggettati a perequazione urbanistica:

- a) gli interventi esterni agli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) cui elaborato "c0109 Ambiti di urbanizzazione consolidata scala 1:5000" del PAT vigente, che prevedono il consumo della quantità di superficie naturale e seminaturale interessata da consumo di suolo ai sensi della LR. 14/2017 come indicato all'art. 12.7 delle NTA del Piano di Assetto del Territorio;
- b) gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica rispetto lo strumento urbanistico previgente, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;
- c) gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (artt. 6 e 7 LR. 11/2004 – accordi pubblico privati, accordi di programma);
- d) gli interventi di ampliamento di tutte le attività economiche attuabili con la procedura di cui all'art. 8 del DPR. 160/2010 e art. 3 e 4 LR. 55/2012;
- e) il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili di annessi rustici non più funzionali al fondo;
- f) gli ambiti oggetto di PUA, Permesso di costruire convenzionato, i comparti urbanistici e gli ambiti di progettazione unitaria;

- g) gli interventi edilizi diretti su zone territoriali di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (estensione delle reti tecnologiche pubbliche, formazione di opere pubbliche per la messa in sicurezza idraulica, dotazione spaziale e funzionale di aree a standard, ecc) relativamente all'ambito insediativo;

Non sono assoggettati alla perequazione urbanistica:

- h) gli interventi sviluppati mediante trasposizione e ricomposizione di volumi esistenti autorizzati;
- i) l'individuazione di aree a standard pubblico o opere pubbliche;
- j) gli interventi che non comportanti aumenti di volume e/o superficie coperta;
- k) gli affinamenti della zonizzazione urbanistica sui limiti catastali di proprietà;
- l) gli interventi di nuova edificazione o ampliamento volumetrico di edifici esistenti (ad esclusione dei casi in variante urbanistica rispetto lo strumento urbanistico previgente) in saturazione dell'indice fondiario del rapporto di copertura o una tantum previsti dal PI all'interno degli di urbanizzazione consolidata (AUC) cui elaborato "c0109 Ambiti di urbanizzazione consolidata scala 1:5000" del PAT vigente;
- m) gli ampliamento cui L.. 14/2019, eventuali leggi in deroga (bonus volumetrici efficientamento energetico).

La perequazione urbanistica si determina attraverso la cessione gratuita al Comune di aree e/o opere - in aggiunta agli standard primari e secondari richiesti per l'intervento ed e alle opere di urbanizzazione funzionali e necessarie agli insediamenti previsti - la quota aggiuntiva è quantificata in misura pari a:

1. 50% del plus-valore per gli interventi
 - esterni agli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) cui elaborato "c0109 Ambiti di urbanizzazione consolidata scala 1:5000" del PAT vigente;
 - di ampliamento delle attività economiche cui all'art. art. 3 e 4 LR. 55/2012;
 - di cambio di destinazione d'uso a fini residenziali/compatibile degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo edificati (data titolo abilitativo) dopo l'entrata in vigore della LR. 24/1985 (08.03.1985);
2. 30%del plus-valore per tutti gli altri tipi d'intervento;
3. un valore ridotto appositamente definito dalla giunta comunale motivato e approvato con specifica deliberazione per la realizzazione di puntuali interventi di evidente interesse collettivo e/o non valutabili in termini economici per i seguenti ambiti:
 - interventi di risanamento e bonifica ambientale;
 - allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi di incidenti rilevanti;
 - interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche di natura igienico-sanitaria;
 - interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche relative alla tutela della pubblica sicurezza e/o della pubblica incolumità.

Il plus-valore è definito come l'incremento del valore degli immobili (aree e/o edifici) conseguente alla diversa potenzialità edificatoria e/o alla diversa destinazione d'uso attribuite ed è determinato dalla differenza tra il valore degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica, tenuto conto di eventuali oneri necessari per attuare le opere di trasformazione.

3.2. CALCOLO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA O CONTRIBUTO STRAORDINARIO

La determinazione del plus-valore sarà operata mediante stima analitica "tabella A", nel quale saranno considerati:

1. il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica;
2. gli oneri necessari per attuare le opere di trasformazione;
3. il valore del bene, conseguente alla trasformazione.

Detti importi permetteranno, quindi, di determinare:

- la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il valore originario aumentato di tutti gli oneri necessari per la trasformazione, ovvero il plus-valore;
- la quota di tale plus-valore che sarà ceduta al Comune.

Schema stima sintetica - "Tabella A":

Punto	Voce	Superficie (territoriale/ fondiaria)	€/m ² €/m ³	€	€	€
1	Valore iniziale degli immobili					
	Costi per la trasformazione urbanistica:					
2	2.a	➤ spese tecniche				
	2.b	➤ utile di impresa				
	2.c	➤ i costi relativi agli oneri primari e secondari ai sensi dell'art. 16 del DPR. 380/2001				
3	Valore finale del bene trasformato					
4	Plus-valore: 3 - (1+2)					
5	Quota plus-valore da corrispondere al comune					

Modalità di calcolo:

1. Il valore iniziale degli immobili (1) relativamente alle aree libere è quello intrinseco delle aree stesse e corrisponde:
 - per la destinazione residenziale: al volume edificato o alla potenzialità edificatoria in previsione relativamente la superficie fondiaria vincolata (SFv) o territoriale. La superficie fondiaria vincolata (SFv) è la superficie del lotto asservita o da asservire all'edificazione per effetto di un indice di edificabilità, definito dallo strumento urbanistico ($SFv = \text{capacità edificatoria} / \text{indice di edificabilità}$).
 - per le altre destinazioni alla superficie fondiaria nelle zone di completamento o territoriale nelle zone di espansione;

ed è caratterizzato dall'impossibilità della loro trasformazione urbanistica.

Per le aree agricole con vocazione trasformabile come stabilito dalla pianificazione strategica e operativa si assume quale riferimento il quadruplo del Valore Agricolo Medio (VAM) determinato ogni anno dalla commissione provinciale espropri secondo i tipi di coltura.

Per le aree edificabili, gli incrementi volumetrici o per gli interventi di cambio d'uso di annessi non più funzionali al fondo si considera il valore per le aree edificabili (€/m³) analoghe ai fini dell'accertamento dell'imposta.

Per le zone produttive prive di rapporto di copertura (depositi) si considera il valore per le aree edificabili (€/m²) della zona D1 ridotta del 30% in relazione alla superficie corrispondente.

Nel caso in cui gli interventi interessino delle aree compromesse da edificazioni il valore iniziale corrisponderà al valore catastale dell'edificato rivalutato del +50%, purché legittimo.

E possibile l'utilizzo di perizie tecnico estimative prodotte dall'agenzia delle entrate cui art.64 del DLgs. 300/1999.

E possibile l'utilizzo di valori diversi (indagini di mercato, stime, ecc); in questo caso dovrà essere allegata una perizia giurata di un tecnico abilitato che stimi il più probabile valore iniziale del bene.

2. A) Le spese tecniche, esclusivamente per le sole opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 del DPR. 380/2001 attinenti agli interventi di trasformazione soggetti a strumento attuativo o permesso di costruire convenzionato. Sono quelle relative la redazione dei progetti e degli studi espressamente richiesti dalle norme vigenti, quelle relative la predisposizione dei piani di sicurezza, della direzione lavori, collaudo e frazionamenti. Dette spese dovranno essere dimostrate a consuntivo con la presentazione delle relative fatture e, ai soli fini della determinazione del plus-valore, non potranno comunque superare l' 8% dei costi relativi agli oneri primari e secondari. Tutti i detti costi devono intendersi al netto di IVA e/o di qualsivoglia altro onere fiscale.
2. B) L'utile d'impresa viene determinato nella percentuale del 35% del valore finale del bene trasformato.
2. C) Il costo relativo agli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 del DPR. 380/2001 in riferimento alla potenzialità massima codificata, calcolati in base ai valori stabiliti dal comune, vigenti al momento del calcolo del plus-valore dell'intervento. Tale parametro va considerato solo nel caso in cui il valore finale del bene trasformato (3) sia valutato come area di "completamento" o "urbanizzata".
3. Il valore finale di mercato del bene trasformato è desumibile considerando i valori per le aree edificabili (€/m³ - €/m³) analoghe ai fini dell'accertamento dell'imposta (per le attività produttive in zona impropria, i fabbricati non più funzionali al fondo, gli interventi soggetti a SUAP si considera rispettivamente i valori: della zona produttivo D1; della zona C1/s; della zona in cui ricadono e/o consequenziale all'area di intervento)
Per le zone produttive prive di rapporto di copertura (depositi) si considera il valore per le aree edificabili (€/m²) della zona D1 ridotta del 30% in relazione alla superficie corrispondente.
E possibile l'utilizzo di perizie tecnico estimative prodotte dall'agenzia delle entrate cui art.64 del DLgs.300/1999.
E possibile l'utilizzo di valori diversi (indagini di mercato, stime, ecc); in questo caso dovrà essere allegata una perizia giurata di un tecnico abilitato che stimi il più probabile valore del bene trasformato.

I limiti territoriali tra la zona Capoluogo e la zona Frapiero per l'utilizzo dei diversi tipi di valore per le aree edificabili (€/m³) ai fini dell'accertamento dell'imposta è definita in riferimento agli ambiti territoriali omogenei (ATO) come indicati nel PAT vigente (B.04 carta delle trasformabilità), ovvero:

- ATO 1.1 Ambientale-paesaggistica: Frapiero
- ATO 2.1 Agro-rurale: Capoluogo
- ATO 2.2 Agro-rurale: Capoluogo
- ATO 3.1 Insediativo-residenziale: Capoluogo
- ATO 4.1 Insediativo-produttivo: Capoluogo
- ATO 4.2 Insediativo-produttivo: Capoluogo

Le modalità per la corresponsione della quota di plus valore, in ogni caso concordate con il Comune, potrà avvenire mediante:

1. trasferimento di aree per servizi ed opere di urbanizzazione, anche già attrezzate non funzionali e necessarie agli insediamenti previsti;
2. cessione al Comune di una porzione della superficie territoriale o di una quota della capacità edificatoria di ogni singolo intervento di trasformazione da realizzare da destinare ad edilizia residenziale pubblica o convenzionata, al netto delle aree a standard;
3. realizzazione di opere pubbliche di valore equivalente alla perequazione di cui al presente articolo in riferimento al piano triennale delle opere pubbliche;
4. corresponsione dell'equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 co. 1 della LR. 11/2004.

3.3. ITER PROCEDURALE DELLA CORRESPONSIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA O CONTRIBUTO STRAORDINARIO

L'iter procedurale per la corresponsione del Plus-valore della perequazione urbanistica o contributo straordinario prevede che:

1. le previsioni urbanistiche esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) cui elaborato "c0109 Ambiti di urbanizzazione consolidata scala 1:5000" del PAT vigente, che determinano il consumo della quantità massima di superficie naturale e seminaturale sono assoggettate a perequazione urbanistica e vincolate alla definizione di specifici accordi pubblico-privato cui all'art. 6 della LR.11/2004 sulla scorta dei criteri specificamente definiti al precedente capitolo 2;
2. gli interventi diversi rispetto a quanto descritto al precedente punto 1) assoggettati a perequazione urbanistica come descritto dai presenti criteri sono soggette alla sottoscrizione di Atto unilaterale d'Obbligo cui art. 11 L. 241/1990. E sempre possibile, in alternativa, definire specifici accordi pubblico-privato cui all'art. 6 della LR.11/2004.

Le proposte di trasformazione urbanistica presentate dai privati anche mediante manifestazione di interesse devono contenere il preliminare calcolo del plus-valore perequazione urbanistica o contributo straordinario sulla scorta dei presenti criteri. Il responsabile dell'ufficio tecnico comunale ha sempre la facoltà di richiedere integrazioni documentali in riferimento:

- alla legittimità del patrimonio edilizio esistente;
- alla consistenza delle quantità indicate;
- al principio perequativo;
- alla concreta fattibilità delle opere a titolo perequativo e/o di interesse pubblico.

Il plus-valore della perequazione urbanistica o contributo straordinario sarà soggetto ad approvazione da parte del responsabile dell'ufficio comunale competente e sarà stabilito attraverso atto unilaterale d'obbligo; salvo i casi di specifici accordi pubblico-privato cui all'art. 6 della LR.11/2004. La determinazione, riferita e ritenuta corretta al momento dell'approvazione, non è suscettibile di modifiche. Non potranno, pertanto, essere considerati eventuali imprevisti a qualsiasi causa dovuti.

Per gli interventi assoggettati a perequazione urbanistica o contributo straordinario mediante la sottoscrizione di Atto unilaterale d'Obbligo per la corresponsione della quota di plus valore a favore del Comune è previsto il versamento del 40% dell'equivalente valore economico contestualmente alla firma dell'Atto d'Obbligo o entro trenta (30) giorni dalla data di adozione del piano degli Interventi che istituisce la previsione urbanistica e il rimanente 60% entro i termini previsti dall' art. 20 co. 5 del DPR. 380/2001. Qualora la ditta non corrisponda al Comune entro

i termini previsti dall' art. 20 co. 5 del DPR. 380/2001 la seconda rata pari al 60% del Plus-valore della perequazione urbanistica/contributo straordinario il Comune tratterà a titolo di rimborso spese la prima rata versata pari al 40% del plus valore.

Per gli interventi di rilevante interesse pubblico soggetti a specifici accordi pubblico privati cui art. 6 LR. 11/2004 si demanda a specifico iter procedimentale come definito al precedente capitolo 2.

Allegati:

- A. schema accordo pubblico privato
- B. schema atto unilaterale d'obbligo

Allegato A)

COMUNE DI AGNA

PROVINCIA DI PADOVA

**ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO
SCHEMA**

L'anno ____ addi ____ del mese di _____ (___ / ___ / _____),

I Signori/le ditte:

- _____, nato a _____ (___) il _____, residente a _____ in via _____, C.F. _____ legale rappresentante della ditta _____ con sede a _____ (___) in via _____ C.F. _____. Per brevità, "parte privata";
- Il Comune di AGNA, con sede a _____ in _____, Codice Fiscale _____ - P.IVA _____, rappresentato da _____ in qualità di _____ nominato con decreto sindacale n° ____ del _____ e in esecuzione della delibera n. _____;

Detti comparenti, della cui identità personale sono certo, premettono:

- che la parte privata titolata di fatto e di diritto essendo _____ degli immobili siti in Comune di Agna, della superficie catastale di mq. _____, giusta identificazione al N.C.T.R. foglio n° ____ mappali n° _____.
- che le aree succitate, oggetto della proposta, ricadono:

- all'interno della zona _____, nella Tavola 4 – “Carta della Trasformabilità” – del Piano di Assetto del Territorio, (disciplinati dall’art. ____ delle Norme Tecniche del PAT);
- nel vigente PI in zona “_____”, disciplinate dall’art. _____ delle Norme Tecniche del PI vigente.;
- all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata (oppure all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata) - elaborato "c0109 Ambiti di urbanizzazione consolidata scala 1:5000" del PAT vigente - ed erode la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo per una superficie di _____ mq;
- che la parte privata da le più ampie e illimitate garanzie sulla proprietà e disponibilità del predetto terreno;

che la Legge Regionale n. 11/2004 prevede:

1. che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere della pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica;
2. che l’ accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
3. che l’ accordo non ha effetti conformativi ai fini edificatori, rappresentando una proposta preliminare condizionata al suo

recepimento nella delibera di adozione del PI e della sua definitiva conferma con l' approvazione del piano stesso;

4. che per quanto non disciplinato dalla Legge Regionale n. 11/2004, trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'articolo 11 della Legge n. 241/1990;

PREMESSO

- il comune di Agna è dotato di Piano di Assetto Territoriale approvato con decreto del presidente della Provincia nn. 70 e 73 del 14/05/2019 e 20/05/2019, diventato efficace 15 giorni dopo l'avvenuta pubblicazione nel BUR n. 60 del 07/06/2019;
- il comune di Agna è dotato PRG/PI il Comune di Agna (PD) è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n.3060 del 09/07/1996, aggiornato e modificato con successive varianti parziali;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____ sono stati approvati i criteri per l'individuazione di aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione e per l'applicazione della perequazione urbanistica / contributo straordinario;
- che con nota in data _____, pervenuta agli atti del Comune in data _____ prot. _____, la ditta proponente ha presentato idonea proposta per l'individuazione di aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione;

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 – PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante del presente atto d'obbligo.

Art. 2 – OGGETTO DELL'ACCORDO

Oggetto dell'accordo è l'assunzione, all'interno del Piano degli Interventi, della proposta di intervento "concertata" tra la Parte Privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della legislazione, della pianificazione sovraordinata, della pianificazione comunale strategica e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, avente rilevante interesse pubblico.

Art. 3 – OBBLIGHI DELLA DITTA PROPONENTE

La Parte Privata, a seguito dell'inserimento delle previsioni urbanistiche contenute nell'accordo all'interno del Piano degli Interventi, si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

- cedere gratuitamente al Comune, nello stato di fatto attuale, con accessioni e pertinenze, ma libera in ogni caso da persone, ipoteche, vizi e vincoli di sorta e cose interposte, la porzione di terreno, individuata nell'allegata planimetria (allegato __)/il fabbricato, avente una superficie di circa mq. _____, salvo i più esatti e precisi, del terreno così catastalmente censito al Catasto Terreni/Fabbricati:

foglio n. ____ / Sezione __, Foglio ____
Mappale n. _____ mq _____
Mappale n. _____ sub ____ cat. ____ rendita _____

La cessione gratuita dovrà avvenire entro e non oltre ____ giorni

dall'approvazione del Piano degli Interventi (PI), salvo i più diversi e precisi termini eventualmente fissati dalla Pubblica Amministrazione in eventuale e motivata proroga

- realizzare e/o cedere gratuitamente al Comune, le seguenti opere pubbliche/opere di urbanizzazione:

1. _____;

2. _____;

come identificate e quantificate negli allegati elaborati (allegato ____)/negli elaborati depositati agli atti del Comune in data _____ prot. _____.

Il progetto esecutivo delle opere pubbliche/opere di urbanizzazione deve essere presentato entro _____ giorni dall'approvazione del Piano degli Interventi. I tempi previsti per la realizzazione e/o cessione gratuita delle opere, realizzate secondo le direttive del Comune, sono stimati in _____ giorni dall'approvazione del Piano degli Interventi/dal rilascio del Titolo Abilitativo per la loro esecuzione;

- al versamento nelle Casse Comunali la somma di € _____ quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche. Tale somma è interamente garantita da polizza fidejssoria cui al successivo art.5 e sarà versata con le seguenti modalità:

1. se inferiore a 25.000 euro :

⇒ 40% contestualmente alla firma dell'accordo pubblico privato da sottoporre alla verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico al consiglio comunale o comunale o entro trenta (30) giorni dalla data di adozione del piano degli Interventi che istituisce la previsione urbanistica;

⇒ saldo del 60% entro 120 giorni dalla data di efficacia del piano degli Interventi che istituisce la previsione urbanistica.

2. se superiore ai 25.000 euro :

⇒ 30% contestualmente alla firma (per la sola parte privata) dell'accordo pubblico privato da sottoporre alla verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico al consiglio comunale o entro trenta (30) giorni dalla data di adozione del piano degli Interventi che istituisce la previsione urbanistica;

⇒ saldo del 70% all'avvenuta approvazione dell'eventuale strumento attuativo o nei casi soggetti a permesso di costruire convenzionato - prima della sottoscrizione della convenzione - mentre negli interventi edilizi diretti entro i termini previsti dall' art. 20 co. 5 del DPR. 380/2001.

Sarà garantito l'ammontare non versato da fidejussione bancaria o assicurativa.

3. _____

4. _____

- altro: _____
- ad attuare le previsioni in oggetto entro cinque anni dall'entrata in vigore dello strumento di pianificazione a cui accede.

Art. 4 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune si impegna ad inserire le previsioni urbanistiche contenute nel presente accordo all' interno del Piano degli Interventi, nella prima variante utile, e precisamente:

- Individuare un' area residenziale di espansione sui mappali censiti in Catasto al Foglio _ mapp. _____, di complessivi mq _____ catastali, secondo i seguenti parametri:

V = _____ mc,;

H = _____ ml;

Al fine di realizzare:

- _____;

Art. 5 - GARANZIE

In caso il valore del contributo perequativo/straordinario sia superiore a 25.000 euro la ditta proponente, all'atto della sottoscrizione dell'accordo per l'adozione in consiglio comunale, costituirà una garanzia finanziaria, tramite fidejussione bancaria o assicurativa di primaria compagnia italiana, immediatamente escutibile a prima semplice richiesta della Pubblica Amministrazione, valevole fino ad apposito svincolo da effettuarsi con nota scritta del Comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, per l'adempimento

degli obblighi derivanti dal presente accordo dell'ammontare di € _____,00 pari al ____% del valore dell'obbligo da parte del proponente l'ammontare non versato.

Tale garanzia, escutibile totalmente o per quota con efficacia immediata ad *nutum* del Comune, avrà durata sino al completo adempimento degli obblighi assunti con l'accordo, potrà essere usata in caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi o in caso di mancato rispetto dei termini in esso previsti ed è svincolabile solo ed esclusivamente a cura del Comune.

Art. 6 - VALIDITÀ DELL'ACCORDO

La ditta proponente assume tutti gli oneri ed obblighi di cui al presente atto d'obbligo in modo vincolante e irrevocabile fino alla sottoscrizione dell'accordo e comunque per 12 mesi dalla presentazione della proposta.

Qualora il procedimento di inserimento delle previsioni contenute nella presente proposta nel Piano degli Interventi (P.I.) non si concludesse, per qualsiasi motivo, con esito favorevole, la ditta proponente rinuncia comunque fin d'ora espressamente e formalmente a qualsiasi attività di avversione.

Il presente accordo è valido cinque anni dall'entrata in vigore dello strumento di pianificazione a cui accede; l'Amministrazione potrà con un nuovo PI far decadere le previsioni relative all'accordo solamente per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI approvato dal Consiglio Comunale, non siano stati avviati dal Proponente i pertinenti atti amministrativi atti ad attuare

la proposta; in tale ipotesi, il proponente privato non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo/straordinario versati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.

Art. 7 - SPESE INERENTI ALL'ATTO

Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula dell'accordo, nonché dei successivi atti di convenzione e/o cessione gratuita sono a carico della ditta privata che dichiara formalmente di assumerle.

AGNA, _____

La ditta proponente: _____

Il responsabile del procedimento: _____

Allegato:

Elaborato cartografico di sintesi della proposta di accordo

AUTENTICA DI SOTTOSCRIZIONE

(art. 21, comma 2, del DPR 445/2000)

ATTESTO

io _____

che i sig.ri:

- _____, nato a _____ () il _____, residente a _____ in via _____, identificato mediante documento d'identità n. _____ rilasciato in data _____ da _____, quale legale rappresentante della ditta _____ con sede a _____ () in via _____ C.F. _____;

identificati mediante il documento d'identità sopra riportato, che la sottoscrizione è stata apposta alla mia presenza e che è autentica.

_____, _____

Allegato B)

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI
COMUNE DI AGNA (PD)**

(SCHEMA)

PREMESSO

- il comune di Agna è dotato di Piano di Assetto Territoriale approvato con decreto del presidente della Provincia nn. 70 e 73 del 14/05/2019 e 20/05/2019, diventato efficace 15 giorni dopo l'avvenuta pubblicazione nel BUR n. 60 del 07/06/2019
- il comune di Agna è dotato PRG/PI il Comune di Agna (PD) è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n.3060 del 09/07/1996, aggiornato e modificato con successive varianti parziali;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____ è stata approvata le criteri per l'individuazione di aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione e per l'applicazione della perequazione urbanistica / contributo straordinario;

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____
il _____ C.F. (_____)
residente a _____ in via _____ n° _____, d'ora in avanti
denominato "Ditta"

CONSIDERATO

che la Ditta è titolata di fatto e di diritto essendo _____ degli immobili siti in
Comune di Agna, della superficie catastale di mq. _____, giusta identificazione al
N.C.T.R. foglio n° _____ mappali n° _____.

che nel Piano di Assetto del Territorio gli immobili sopra indicati sono stati classificati
nella Tav. n. 4 della Trasformabilità come:

_____”;

che gli immobili sopra indicati ricadono all'esterno degli ambiti di urbanizzazione
consolidata (oppure all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata) - elaborato
"c0109 Ambiti di urbanizzazione consolidata scala 1:5000" del PAT vigente - ed
erodono la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere
interessata da consumo di suolo per una superficie di _____ mq;

che la Ditta richiede l'inserimento di specifica previsione urbanistica relativamente all'area edificabile e/o il cambio di destinazione d'uso, di _____ mq per poter costruire/destinare un _____ con volume di _____ mc;

che la richiesta risulta coerente e compatibile con gli obiettivi e gli indirizzi del PAT/PATI e della pianificazione sovraordinata;

che l'ipotizzata modifica urbanistica dell'area di proprietà della Ditta potrebbe garantire una più razionale sistemazione del territorio, e soddisferebbe quindi nel modo migliore l'interesse pubblico ad una corretta pianificazione urbanistica;

che l'area di proprietà della Ditta è idonea a ricevere l'incremento volumetrico previsto e che la Ditta medesima ha interesse a tale variazione urbanistica per una migliore utilizzazione degli immobili di sua proprietà;

che l'interesse pubblico deve essere perseguito attraverso il contemperamento con quello privato nel rispetto dei criteri perequativi richiamati;

tutto ciò premesso e considerato che la Ditta dichiara di voler assumere, e con il presente atto assume, gli obblighi nel seguito indicati.

(Art. 1) - OGGETTO

1. La Ditta fornisce la più ampia garanzia della piena proprietà degli immobili indicati in premessa nonché della libertà degli stessi da oneri e servitù e si impegna a corrispondere al Comune di Agna (PD)
 - a) opere pubbliche o di interesse pubblico _____
 - b) cessioni di aree o di immobili _____
 - c) altro: _____
 - d) monetizzazione dell'importo di € _____
(_____/00) quale corresponsione del Plus-valore della perequazione urbanistica/contributo straordinario secondo le modalità stabilite con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____ (criteri per l'individuazione di aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione e per l'applicazione della perequazione urbanistica / contributo straordinario).
2. L'impegno di cui al precedente punto 1 viene condizionato all'approvazione, da parte del Comune, del Piano degli Interventi che individui la nuova previsione edificatoria sull'area di proprietà della Ditta medesima, catastalmente censita al NCT ____ mapp. n. ____ per un volume/superficie di mc/mq _____.

(Art. 2) - VALIDITA

1. L'approvazione del Piano degli Interventi del Comune di Agna (PD) che avrà individuato la nuova previsione edificatoria sull'area di proprietà della Ditta come

precedentemente evidenziata, costituirà accettazione espressa, da parte del Comune, degli impegni assunti dalla Ditta medesima all'Art. 1 punto 1.

(Art. 3) - OBBLIGO PARTE PRIVATA

1. Per le finalità indicate al precedente Art. 1 la Ditta si assume fin d'ora l'impegno:
 - di corrispondere al Comune di Agna (PD) la somma di € _____ (_____/00), pari al 40% del Plus-valore della perequazione urbanistica/contributo straordinario alla firma del presente Atto d'Obbligo o entro trenta (30) giorni dalla data di adozione del piano degli Interventi che istituisce la previsione urbanistica come previsto dalle modalità stabilite con delibera di Consiglio comunale n. ____ del _____ (criteri per l'individuazione di aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione e per l'applicazione della perequazione urbanistica / contributo straordinario).
 - di corrispondere al Comune di Agna (PD) all'avvenuta approvazione dell'eventuale strumento attuativo o nei casi soggetti a permesso di costruire convenzionato - prima della sottoscrizione della convenzione - negli interventi edilizi diretti entro i termini previsti dall' art. 20 co. 5 del DPR. 380/2001 la somma di € _____ (_____/00), pari al 60% del Plus-valore della perequazione urbanistica/contributo straordinario come previsto dalle modalità stabilite con delibera di Consiglio comunale n. ____ del _____ (criteri per l'individuazione di aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione e per l'applicazione della perequazione urbanistica / contributo straordinario).
 - altro:-----

(Art. 4) - TEMPI E SANZIONI

1. La ditta si impegna ad attuare le previsione urbanistica in oggetto entro cinque anni dall'entrata in vigore dello strumento di pianificazione che la istituisce. L'Amministrazione potrà con un nuovo PI far decadere le previsioni cui al presente atto unilaterale solamente per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI approvato dal Consiglio Comunale, non siano stati avviati dalla Ditta i pertinenti atti amministrativi atti ad attuare la proposta. In tale ipotesi, la ditta non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo/straordinario versati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da dell'Amministrazione comunale stessa.
2. Qualora la ditta non corrisponda al Comune entro i termini previsti dall' art. 20 co. 5 del DPR. 380/2001 la seconda rata pari al 60% del Plus-valore della perequazione urbanistica/contributo straordinario cui al precedente art. 3 il Comune tratterrà a titolo di rimborso delle spese la prima rata versata pari al 40% del plus valore.

(Art. 5) - SPESE

1. Il presente atto d'obbligo sarà registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a cura e spese della Ditta.

(Art. 6) - DISPOSIZIONI FINALI

1. Tutte le clausole contenute nel presente atto d'obbligo si intendono vincolanti per la Ditta e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo. Conseguentemente la Ditta assume l'obbligo specifico di inserire gli impegni assunti con il presente atto in ogni atto notarile avente per oggetto il trasferimento della proprietà degli stessi a terzi.

Agna, li , _____/_____/ _____

La Ditta proponente proprietaria degli immobili
(i privati proprietari e/o il legale rappresentante in caso di società)

nome e cognome in stampatello

firma per esteso