



COMUNE DI MEOLO

Città Metropolitana di Venezia

ORIGINALE

Deliberazione N. 53
in data 22-12-18

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione - Seduta di Prima convocazione

**Oggetto: MECCANISMI NEGOZIALI - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI
- LINEE GUIDA E CRITERI GENERALI - MODULISTICA**

L'anno **duemiladiciotto** il giorno **ventidue** del mese di **dicembre** alle ore **09:35**, nella Residenza Municipale, convocato nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla trattazione del presente argomento sono presenti i Signori:

ALIPRANDI LORETTA	Presente
De Luigi Moira	Presente
Meneghel Manuel	Presente
Piovesan Giampiero	Presente
Frasson Emanuele	Presente
Pierazzo Anna	Presente
Brollo Stefano	Presente
Benetton Alice	Presente
Vio Giulia	Presente
Celli Sara	Presente
Mazzon Massimo	Presente
Zanin Sonia	Presente
Tessari Giuseppino	Presente

Presenti n. 13, Assenti n. 0

Assiste alla seduta il Sig. FATTORI PIERFILIPPO Segretario.

La Signora ALIPRANDI LORETTA nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta e designa a Scrutatori i Signori:

Pierazzo Anna

Mazzon Massimo

Zanin Sonia

Il Consigliere-Assessore Manuel MENEGHEL esordisce ringraziando la Consigliera Benetton per aver dato atto del largo anticipo con cui è stata fornita la documentazione del presente ordine del giorno. Gli accordi pubblico-privato rappresentano un valido strumento urbanistico per favorire lo sviluppo del territorio. Il Consiglio Comunale riveste un ruolo fondamentale nella definizione dei criteri di valutazione degli accordi, che non possono essere lasciati alla discrezionalità dei soli uffici tecnici in quanto rappresentano un elemento basilare per il Piano di Assetto Territoriale. La notevole modulistica allegata fornisce un servizio al cittadino, nel rispetto degli indirizzi giurisprudenziali che impongono: 1) la precisazione di regole procedurali per valutare in maniera trasparente l'interesse pubblico perseguito; 2) l'obbligo di realizzare le opere perequative nello stesso ambito dell'intervento pubblico-privato, non in diversa collocazione territoriale. La riqualificazione urbana risulta fondamentale, soprattutto per un Comune come Meolo che presenta alcuni contesti degradati. La rigenerazione ambientale è promossa anche dalle leggi regionali venete n. 50/2012 – sullo sviluppo del commercio – e n. 14/2017 – sul consumo di suolo – aventi lo scopo di recuperare immobili non più utilizzati. In tal senso sarà a breve presentato il documento programmatico del Sindaco, in esito ad un percorso partecipativo con la cittadinanza che ha visto una elevata interazione collettiva.

La Consigliera Giulia VIO, a nome del Gruppo Lega, ringrazia i professionisti esterni – dottori Ghinello e Maso – per la competenza evidenziata nella redazione dei documenti tecnici e legali. Data l'importanza del tentativo di sistemare anche il centro storico meolese, chiede se il lavoro svolto completi il percorso riguardante i contenuti del piano degli interventi. Dal confronto dei documenti disponibili sul sito istituzionale emerge la crisi del territorio locale verificatasi nell'ultimo decennio. Al riguardo chiede all'Assessore Meneghel di evidenziare i punti fondamentali del lavoro di analisi svolto in collaborazione con gli studiosi dello IUAV. Annuncia l'astensione dal voto, pur ritenendo apprezzabile l'elaborazione svolta per la quale auspica si vedano nel prossimo futuro i benefici per la pianificazione territoriale.

La Consigliera Sara CELLI reputa che la mancanza del documento programmatico del Sindaco porti a svalutare i contenuti tecnici della delibera in discussione. Annuncia la propria astensione perché la mancanza dei contenuti politici esprimibili dal Sindaco non consente di comprendere quale visione urbanistica vi sia per il futuro di Meolo.

Il Consigliere Massimo MAZZON dichiara il proprio voto favorevole come “investimento” sul futuro di Meolo, poiché considera che le linee guida sugli accordi pubblico-privato serviranno a risalire la china dell'urbanistica comunale dopo averne toccato il fondo. Gli attuali problemi del territorio risalirebbero alle scelte miopi degli anni ottanta del novecento. Ritiene che finalmente l'Amministrazione Comunale sarà dotata di uno strumento tale da consentirle di essere artefice dello sviluppo della comunità meolese.

Il Consigliere-Assessore Manuel MENEGHEL valuta che le astensioni delle Consigliere Vio e Celli derivino da un fraintendimento, in quanto prima di presentare il documento del Sindaco vanno fissate proprio le regole ora in discussione. Predisporre i criteri degli accordi pubblico-privato consentirà la corretta elaborazione successiva di un separato atto che terrà conto dei rapporti con la cittadinanza, che preciserà le azioni da intraprendere, che realizzerà la collaborazione fra tutti gli attori portatori di interessi. La collaborazione vi è stata pure con lo IUAV, che ha contribuito ad elaborare varie tematiche ed a gestire la transizione verso nuove norme, dando supporto all'Amministrazione Comunale in forma gratuita. Si reputa che l'aver pianificato la gestione territoriale con l'apporto di soggetti terzi - universitari – abbia aiutato ad avere una visione più ampia rispetto all'ipotesi che fossero i soli Consiglieri Comunali a discutere del futuro urbanistico di Meolo. Il laboratorio realizzato con lo IUAV ha comportato solo l'onere dell'ospitalità ma ha portato il beneficio della forte interazione con la popolazione, attraverso questionari, resoconti, incontri pubblici.

La Consigliera Giulia VIO, pur dichiarandosi amante della filosofia, ritiene che in questo momento storico i cittadini abbiano bisogno di segnali tangibili e di concretezza, magari procedendo con la sistemazione della piazza principale. Teme che le elezioni amministrative di primavera 2019 non consentano l'approvazione del documento del Sindaco, ancora in fase di elaborazione, stanti i tempi tecnici da rispettare ed il limite all'attività di ordinaria amministrazione nella fase conclusiva del mandato politico.

Il Consigliere-Assessore Manuel MENEGHEL rassicura che il prossimo Consiglio Comunale vedrà l'esposizione del documento del Sindaco per consentire la presentazione delle successive manifestazioni di interesse degli operatori. Rassicura che l'iter sarà veloce, con l'invio della documentazione con adeguato anticipo a fini di trasparenza. Riguardo alla filosofia, afferma che la preventiva elaborazione del pensiero risulta fondamentale per pianificare atti concreti. Questo è stato il metodo adottato per il tema in discussione.

Il Consigliere Stefano BROLLO evidenzia che si stanno approvando le regole del gioco per l'urbanistica contrattata, cui seguiranno i contenuti specifici dei progetti e dei piani finanziari che potranno essere presentati. Il Comune di Meolo avrà gli strumenti per riconoscere la validità e l'attendibilità delle future iniziative urbanistiche, analizzandone i pro ed i contro, riconoscendo iniziative destinate al fallimento che non saranno assentibili.

La Sindaca Loretta ALIPRANDI – sollecitata dalla Consigliera Celli – rassicura sul prossimo invio del documento del Sindaco, che terrà conto delle basi programmatiche dell'attuale Amministrazione Comunale, che riassumerà i risultati dei confronti avvenuti, che verrà analizzato in Commissione Consiliare.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che l'art. 6 L.R. 11/2004 prevede:
 - a) che i comuni possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
 - b) che gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
 - c) che l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
 - d) che l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
- che il Comune di Meolo è dotato di P.A.T. approvato dalla Conferenza di Servizi decisoria con verbale in data 03/05/2013, ratificato con Delibera della Giunta Provinciale di Venezia n. 52 in data 03/05/2012, pubblicata sul B.U.R. n. 44 in data 24/05/2013;
- che l'art. 41 delle N.T.O. del P.A.T. prevede la possibilità per l'Amministrazione di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

- che, a seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio, il Piano Regolatore Generale, per le parti compatibili con il PAT, è divenuto il Piano degli Interventi ex art. 48, comma 5 bis, L.R. 11/2004;
- che risulta necessario approvare linee guida e criteri generali per assumere nel Piano degli Interventi progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, nel rispetto dei principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa, imparzialità, trasparenza, parità di trattamento degli operatori, pubblicità e partecipazione ai procedimenti dei soggetti interessati;

VISTO il documento “*Linee guida e criteri generali da applicare agli accordi pubblico-privato*”, predisposto dall'Ufficio di Piano comunale, per assumere nel Piano degli Interventi progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, documento allegato al presente atto per farne parte integrante, costituito dai seguenti elaborati:

- Scheda di valutazione generale - Definizione dei contenuti degli accordi con i soggetti privati (Allegato A);
- Avviso pubblico per assumere nella pianificazione operativa proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico (Allegato B);
- Avviso pubblico - attività di variante del P.A.T. (Allegato C);
- Fac-simile domanda da parte dei soggetti privati interessati - proposta preliminare di conclusione accordo pubblico-privato (Allegato D);
- Schema unilaterale d'obbligo propedeutico alla conclusione di un accordo pubblico-privato (Allegato E);
- Schema di accordo pubblico-privato ai sensi art. 6, L.R. 11/2004 (Allegato F);
- Linee guida e criteri generali da applicare agli accordi pubblico privato (Allegato G);

RITENUTO che sia condivisibile l'indicazione nell'elaborato medesimo degli interessi pubblici concreti emergenti, rispetto ai quali devono essere sviluppate le proposte di progetti ed iniziative, interessi pubblici individuati a titolo esemplificativo e non esaustivo, e di seguito indicati:

- la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico, ambientale;
- il riconoscimento, nell'attività pianificatoria strategica e operativa, del decisivo ruolo assunto dagli “spazi aggregativi”;
- in armonia con la programmazione socio-assistenziale di zona, la realizzazione di strutture sanitarie e socio-sanitarie che erogano prestazioni di assistenza specialistica in regime ambulatoriale, ivi comprese quelle riabilitative, di diagnostica strumentale e di laboratorio, nonché strutture sanitarie e socio-sanitarie che erogano prestazioni di assistenza residenziale extraospedaliera a ciclo continuativo e/o diurno, di carattere intensivo ed estensivo, compresi i servizi da offrire a persone non autosufficienti, di norma anziani, con esiti di patologie fisici, psichici, sensoriali e misti non curabili a domicilio, dotati di un livello di assistenza medica, infermieristica, riabilitativa, tutelare e alberghiera da organizzare in base alle specifiche unità di offerta (L.R. n. 22/2002);
- interventi edilizi diversi interessanti aggregazioni edilizie, edifici e manufatti privi, a giudizio del Comune, di particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale o per i quali – a seguito di specifiche analisi – possono essere rivalutati i rispettivi gradi di protezione allo scopo della loro riabilitazione, versando cronicamente in uno stato di abbandono, in coerenza con le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali definite dal Consiglio Comunale per la zona di appartenenza;

- analogamente al punto precedente per gli interventi edilizi interessanti edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo, ubicati anche in centro storico, finalizzati a rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, proprio attraverso il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che versa in stato di abbandono / degrado o che sia utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale, favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste quella residenziale;
- l'incentivazione della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- la promozione e l'agevolazione della riqualificazione, recupero, riabilitazione di aree urbane degradate, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili;
- gli interventi mirati alla coesione sociale, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale, alla valorizzazione e rinaturalizzazione del territorio ed alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica, finalizzati al miglioramento della qualità della vita e al riordino urbano, quali:
 - riqualificazione edilizia ed ambientale;
 - riqualificazione urbana;
 - rigenerazione urbana sostenibile;
 - riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente;
 - mitigazione;
 - compensazione ecologica;
 - recupero territoriale;
 - densificazione;
 - rinaturalizzazione;
- così come previsti dalle disposizioni regionali in materia di contenimento del consumo di suolo, nel rispetto dei criteri di individuazione e degli obiettivi di recupero degli ambiti urbani di rigenerazione e delle regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi, specificatamente adottati dalla Giunta regionale;
- la sistemazione dei centri urbani del capoluogo e delle frazioni;
- l'edilizia pubblica (residenziale, scolastica, sportiva);
- il superamento delle forme di "disagio abitativo" attraverso l'attuazione di alloggi a costo sostenibile (*housing sociale*) basati sui principi di condivisione e socializzazione (*cohousing*);
- la previsione e l'attuazione di ambiti preposti all'edilizia sociale, integrati con funzioni ricreative condivise e partecipate, compreso quelle legate al tempo libero;
- la promozione di politiche integrate e interventi di riqualificazione morfologica e funzionale dei tessuti urbani, aventi per oggetto spazi pubblici da progettare adeguatamente come sistemi continui, articolati e integrati con finalità socio-culturali e ambientali, capaci di mediare tra gli interessi di soggetti pubblici, privati, associazioni e rappresentanze dei residenti; tali da vedere i cittadini come protagonisti e artefici del miglioramento della qualità dei luoghi di vita urbani (esercizio del diritto della cittadinanza), anche attraverso una rimodulazione di spazi e strutture pubbliche in grado di ridare nuova vita ad interi pezzi di contesti urbani, ossia l'introduzione di nuovi luoghi multifunzione da cui dipende il funzionamento dei territori del vivere.
- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari

- ciclo-pedonali, percorsi vita, ecc.) di rilevante interesse comunale, anche in rapporto ai nuovi ambiti preferenziali di sviluppo;
- il riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l'ammodernamento ed il rinnovo delle urbanizzazioni;
 - la sistemazione ed il completamento delle opere di arredo urbano;
 - la realizzazione degli interventi compresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
 - l'attuazione del Piano Energetico ed Ambientale Comunale, secondo obiettivi di risparmio energetico e di elevato confort abitativo;
 - l'attuazione del Piano dei Servizi elaborato a scala territoriale comunale (*welfare urbano*);
 - la ricerca e la promozione di interventi prioritari, percorsi e obiettivi da raggiungere per creare sviluppo e nuova occupazione (così come proposti anche dal mondo imprenditoriale locale, intercomunale, regionale), finalizzati a creare occasioni credibili di sviluppo sostenibile (in un contesto particolarmente delicato come quello attuale fortemente condizionato da una situazione economica assai complessa), ritenuti essenziali ai fini di mettere a disposizione delle aziende e delle imprese opportunità e risorse economiche derivanti dalla nuova programmazione comunitaria 2014-2020, utili per il rilancio dell'economia, nei settori della ricerca, sviluppo tecnologico e competitività, dell'ambiente, della politica agricola, del cambiamento sociale e dell'innovazione, dell'istruzione e della cultura, delle infrastrutture, ecc.;
 - quanto altro annoverabile tra le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale, di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

RITENUTO che sia condivisibile la previsione nell'elaborato medesimo degli indicatori specifici, utili per la misurazione degli effetti della proposta o del progetto di trasformazione o dell'iniziativa oggetto di accordo, rispetto agli obiettivi prefissati:

a) obiettivi di sostenibilità

- la limitazione del consumo di suolo e la protezione delle superfici naturali, seminaturali, agricole;
- il mantenimento dell'equilibrio ambientale e la tutela degli ecosistemi naturali;
- la tutela della produzione agricola;
- il miglioramento della qualità dell'aria, dell'acqua;
- il contenimento del consumo di risorse non rinnovabili;
- la preservazione della biodiversità;
- la salvaguardia del territorio;

b) obiettivi urbanistici, paesaggistico-ambientali

- il miglioramento dell'efficienza delle infrastrutture e delle reti dei servizi esistenti;
- il riordino degli insediamenti esistenti, l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso delle aree dismesse, degradate, inutilizzate;
- la valorizzazione degli aspetti paesaggistici e naturalistici;

c) obiettivo di riduzione dei rischi

- il miglioramento e la difesa degli insediamenti da frane, dissesti, esondazioni;

d) obiettivi economici e sociali

- la contribuzione finanziaria alla realizzazione di opere / infrastrutture pubbliche previste dalla programmazione comunale corrente;
- la riduzione / eliminazione di situazioni di emarginazione e degrado sociale;
- la produzione di reddito / occupazione;
- l'attrazione di investimenti privati;

- la massimizzazione dell'efficienza e l'efficacia degli investimenti pubblici;

RITENUTO che sia condivisibile l'indicazione, nell'elaborato medesimo, che i criteri di valutazione dei progetti e/o iniziative saranno di tipo:

- *qualitativo*
dal punto di vista del disegno urbanistico, architettonico e della sostenibilità generale;
- *prestazionale*
in rapporto alla concreta e fattiva possibilità di raggiungimento di un determinato obiettivo (opera pubblica, ERP, prefissate destinazioni d'uso, ecc.);
- *economico*
in rapporto alla ripartizione del plusvalore generato dalla trasformazione.

RITENUTO che sia condivisibile l'indicazione, nell'elaborato medesimo, delle modalità di valutazione della convenienza pubblica, determinata come una percentuale del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell'area e cioè della differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dallo strumento urbanistico generale ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.

RITENUTO condivisibile l'iter procedimentale per la conclusione degli accordi delineato nell'elaborato;

RITENUTO necessario stabilire i diritti di segreteria per l'istruttoria delle proposte di accordo pubblico-privato, in considerazione della complessità dell'istruttoria e delle valutazioni connesse, nella misura seguente:

- €. 2.000,00 per accordi relativi ad aree di superficie territoriale fino a 10.000 mq;
- €. 3.000,00 per accordi relativi ad aree di superficie territoriale superiore;

RILEVATO che è stata effettuata la pubblicità preventiva stabilita dall'art. 39 D. Lgs. 33/2013;

ACQUISITI sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147-bis del D.Lgs n. 267/2000, il parere favorevole di regolarità tecnica da parte del Responsabile del Settore III – “Servizi Tecnici”, nonché il parere favorevole di regolarità contabile da parte del Responsabile del Settore II - “Programmazione e Finanza”;

DATO ATTO che la 2^a Commissione consiliare ha esaminato la proposta della presente deliberazione nella seduta del 13.12.2018;

Con voto espresso per alzata di mano, accertato dagli scrutatori e proclamato dal Sindaco-Presidente:

Presenti n. 13 Consiglieri

Astenuti n. 3 Consiglieri (A. Benetton, G.Vio, S. Celli)

Votanti n. 10

Voti favorevoli n. 10

Voti contrari n. 0

DELIBERA

1. di approvare il documento “*Linee guida e criteri generali da applicare agli accordi pubblico-privato*”, per assumere nel Piano degli Interventi progetti ed iniziative di

rilevante interesse pubblico, documento allegato al presente atto per farne parte integrante, costituito dai seguenti elaborati:

- Scheda di valutazione generale - Definizione dei contenuti degli accordi con i soggetti privati (Allegato A);
- Avviso pubblico per assumere nella pianificazione operativa proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico (Allegato B);
- Avviso pubblico - attività di variante del P.A.T. (Allegato C);
- Fac-simile domanda da parte dei soggetti privati interessati - proposta preliminare di conclusione accordo pubblico-privato (Allegato D);
- Schema unilaterale d'obbligo propedeutico alla conclusione di un accordo pubblico-privato (Allegato E);
- Schema di accordo pubblico-privato ai sensi art. 6, L.R. 11/2004 (Allegato F);
- Linee guida e criteri generali da applicare agli accordi pubblico privato (Allegato G);

2) di stabilire i diritti di segreteria per l'istruttoria delle proposte di accordo pubblico-privato, in considerazione della complessità dell'istruttoria e delle valutazioni connesse, nella misura seguente:

- € 2.000,00 per accordi relativi ad aree di superficie territoriale fino a 10.000 mq;
- € 3.000,00 per accordi relativi ad aree di superficie territoriale superiore;

3) di dare mandato al Responsabile del Settore III – Servizi Tecnici di dare corso alle procedure previste dall'elaborato approvato con il presente atto per assumere nel Piano degli Interventi progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Allegato alla delibera nr. 53 del 22-12-2018

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: MECCANISMI NEGOZIALI - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI - LINEE GUIDA E CRITERI GENERALI - MODULISTICA

ESTENSIONE DEL PARERE

(Art. 49- comma 1 e art. 147 bis, come introdotto dall'art. 3, comma 1 lett. d) L. 213/2012 del D.Lgs n. 267/2000 T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali)

Vista la proposta di deliberazione e la documentazione di supporto ed istruttoria, i sottoscritti esprimono il seguente parere:

PARERE: Favorevole IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA

li, 17-12-2018

Il Responsabile di Settore
CAMPANER DANILO
(firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 D. Lgs. 39/1993)

PARERE: Favorevole IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE

li, 17-12-2018

Il Responsabile di Settore
SPITALERI VIVIANA
(firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 D. Lgs. 39/1993)

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

LA PRESIDENTE
ALIPRANDI LORETTA
(firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 D. Lgs. 39/1993)

IL SEGRETARIO COMUNALE
FATTORI PIERFILIPPO
(firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 D. Lgs. 39/1993)

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. Reg. Pubbl.

Si certifica che copia della presente delibera viene oggi affissa all'Albo Pretorio e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Addì

LA RESPONSABILE DI SEGRETERIA
Dott.ssa VIVIANA SPITALERI
(firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 D. Lgs. 39/1993)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare, nei primi dieci giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa E' DIVENUTA ESECUTIVA il _____ ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del T.U. n. 267/2000.

Addì _____

LA RESPONSABILE DI SEGRETERIA
Dott.ssa VIVIANA SPITALERI
(firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 D. Lgs. 39/1993)

DEFINIZIONE DEI CONTENUTI DEGLI ACCORDI CON I SOGGETTI PRIVATI
SCHEDA DI VALUTAZIONE GENERALE
(nдр: schema generale da adattare secondo necessità del caso)

scheda ¹ :	P.C. 00
estremi presentazione:	
.... (dati protocollo comunale)	
A – DEFINIZIONE DEI CONTENUTI DEGLI ACCORDI CON I SOGGETTI PRIVATI	
Premesse:	
<i>In merito al rapporto tra Amministrazione, che esercita le funzioni di governo del territorio e soggetti privati e, più in generale, l'efficacia degli atti di pianificazione, considerato che il "governo del territorio" è una</i>	

¹ Progressiva, secondo ordine presentazione (arrivo) protocollo comunale.

<p><i>“funzione pubblica”, partecipata e aperta alla negoziazione nell’attuazione, le scelte della programmazione sono e devono restare pubbliche.</i></p> <p><i>Condizione di riferimento che consente di instaurare una negoziazione con i privati direttamente interessati e che faccia emergere, con trasparenza, le motivazioni di interesse pubblico che sono alla base della stipula dell’accordo, è che l’accordo con il privato sia promosso e sviluppato nell’ambito di una griglia di obiettivi e di finalità generali da assumere in modo stabile nella pianificazione strategica e strutturale.</i></p> <p><i>In questo senso si ritiene utile ribadire la “natura pubblica” della funzione di governo del territorio. Essa deve essere contraddistinta dal fatto di perseguire interessi generali e di esplicarsi in atti generali di pianificazione.</i></p>
<p>1. modalità di promozione, selezione e valutazione da parte della P.A.</p>
<p>.... (descrizione)</p>
<p>2. natura dei soggetti²</p>
<p>soggetto proponente:</p>
<p>.... (descrizione)</p>
<p>3. rapporto con i livelli di pianificazione³</p>

² Qualificare il soggetto privato che interviene nel procedimento.

³ Va precisato che la conclusione dell’accordo non può e non deve modificare la natura dello strumento di pianificazione cui accede, né può porsi in contrasto (contraddizione) con le indicazioni del relativo documento programmatico preliminare. In sede di P.A.T. per gli eventuali accordi (diventeranno tali solo dopo che sarà dimostrato il “rilevante interesse pubblico”) dovrà essere evidenziata la natura (contenuti) strategica-strutturale e solo sotto tali aspetti potranno essere valutati (la conclusione in sede di P.I.).

.... (descrizione)
4. peso della finalità pubblica⁴
<i>progetto ed iniziativa di rilevante interesse pubblico:</i>
.... (descrizione)
5. gerarchia di interessi pubblici in funzione della scala di pianificazione (P.A.T.)⁵
<i>previsioni del contenuto discrezionale dell'atto di pianificazione</i>
.... (descrizione)
6. contesto territoriale destinato alla realizzazione del programma⁶
<i>con riferimento all'art. 13, c. 1, lett. p), della L.R. n. 11/2004, descrizione sintetica del tipo di programma</i>
.... (descrizione)
7. gerarchia di interessi pubblici in funzione della scala di pianificazione (P.I.)
<i>previsioni del contenuto discrezionale dell'atto di pianificazione</i>
.... (descrizione)
8. analisi del beneficio pubblico⁷
premesse:
<ul style="list-style-type: none"> • il <i>valore complessivo</i> equivale al <i>plusvalore</i> legato alle più diverse e favorevoli

⁴ Definire in quali termini possa configurarsi il "rilevante interesse pubblico" in rapporto alla scala di pianificazione cui accede l'accordo. Viene evidenziato che l'accordo deve essere uno strumento attraverso il quale la P.A. deve perseguire un'utilità ulteriore rispetto a quella che scaturisce dal provvedimento finale e che può essere conseguita uscendo dal procedimento tipico (accordo procedimentale integrativo). Nella sostanza l'interesse pubblico che l'art. 6 della L.R. n. 11/2004 (v. art. 11 L. n. 241/1990 e s.m.i.) impone di perseguire è dato dall'interesse primario oltre tutti gli interessi secondari che soddisfano un'esigenza pubblica, quindi dell'Amministrazione procedente. La funzionalizzazione dell'accordo anche al soddisfacimento dell'interesse privato è requisito indefettibile in quanto assurge insieme all'interesse pubblico a "causa dell'accordo" in applicazione della disciplina civilistica in materia di negozi giuridici. In linea generale può asserirsi che la negoziazione del contenuto di un provvedimento amministrativo deve ritenersi ammissibile ogniqualvolta la P.A. sia spinta alla cura di interessi pubblici mediante sollecitazione e rappresentazione degli interessi privati e la realizzazione dei primi possa meglio ottenersi attraverso la soddisfazione dei secondi. In forza dell'accordo la P.A. si impegna nei confronti della controparte ad emettere un dato provvedimento avente un contenuto concordato; in sostanza il provvedimento finale, che conclude il procedimento amministrativo avviato, avrà oltre al suo contenuto tipico, ulteriori prescrizioni scaturenti dall'accordo integrativo stesso. Nell'accordo procedimentale l'effetto pubblico primario è prodotto dal provvedimento terminale del procedimento amministrativo, mentre l'interesse pubblico secondario è soddisfatto dagli effetti giuridici dell'accordo, ed in particolare dagli impegni assunti con il privato. Infine si evidenzia che il ricorso all'accordo risulta possibile allorché lo stesso costituisca strumento indispensabile per creare le condizioni per la realizzazione dell'opera medesima, altrimenti non realizzabile. Sul piano interpretativo e sistematico, l'accordo deve apparire l'unico mezzo per fare assumere allo stipulante privato obblighi che non sarebbero imponibili tramite le prescrizioni legittimamente introducibili autoritativamente dalla P.A. in sede pianificatoria. In altre parole l'accordo deve consentire alla P.A. di raggiungere obiettivi non perseguibili tramite la normale azione pianificatoria e costituire, quindi, il mezzo per un'azione amministrativa che meglio risponda al requisito del merito amministrativo.

⁵ V. tabella riportata nella **D.C.C. n. del**; la colonna relativa ai "contenuti discrezionali" dello strumento cui accede l'accordo va letta tenuto conto che il "carattere discrezionale" (ossia è la P.A. che valuta l'opportunità di assumere l'accordo) viene declinato a livello di Piano applicando le tecniche di rappresentazione delle linee di azione strategica previste per il P.A.T./P.I..

⁶ Specifiche tecniche: v. all. B1 D.G.R.V. n. 3811/09.12.2009 in merito al tema "b0402 Azioni strategiche", comprendente la classe "b0402101 Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi".

⁷ I benefici finanziari pubblici e privati altro non sono che il plusvalore generato attraverso la valorizzazione urbanistica; sotto il profilo tecnico si tratta della differenza tra due valori di un immobile suscettibile di trasformazione; in ogni caso va considerato che: 1) la desiderabilità sociale del progetto deve essere argomentata sulla base dei benefici complessivi e non solo di quelli finanziari; 2) vi è, quindi, la necessità di un doppio livello valutativo: a) il primo impiega le tecniche tradizionali per individuare scelte di pianificazione ritenute socialmente preferibili (proprio del P.A.T.); b) il secondo considera gli aspetti esclusivamente di natura economica-finanziaria del negoziato (proprio del P.I.); 3) le scelte collettive dovrebbero essere esito della considerazione di entrambi i livelli di ordine decisionale.

<p>condizioni di valorizzazione urbanistica; tale valore – determinato dalle scelte di pianificazione – deve essere poi ripartito tra l’A. P. ed il privato;</p> <ul style="list-style-type: none"> • per <i>plusvalore economico</i> legato alla <i>valorizzazione urbanistica</i> si intende la differenza tra il valore degli immobili conseguenti alla trasformazione urbanistica operata dallo strumento urbanistico generale⁸ ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compreso quelli di eventuale bonifica dell’area. • per <i>convenienza pubblica</i> si intende una percentuale del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell’area (valorizzazione urbanistica).
.... (descrizione) ⁹
9. recepimento
l’accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione; l’accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.
.... (descrizione sulle forme di pubblicità e partecipazione)
10. altro
.... (descrizione)

⁸ P.A.T – P.I. – P.U.A..

⁹ Nel rapporto tra P. A. e privato: a) la P.A. può apportare variazioni allo strumento urbanistico sotto il profilo degli indici e delle destinazioni d’uso; b) i privati possono cedere alla P. A. oltre alle aree a standard di legge ed agli oneri concessori dovuti: aree in eccedenza rispetto a quelle a standard; opere di valore eccedente rispetto agli oneri concessori; servizi di natura collettiva; altro. In questo senso il beneficio pubblico è legato alle opere eccedenti gli standard di legge e gli oneri concessori. Riportare una descrizione esaustiva rispetto all’accordo di cui trattasi.

AVVISO PUBBLICO
ATTIVITA' DI FORMAZIONE DEL PRIMO P.I.
ndr: in alternativa
ATTIVITA' DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE N. AL P.I.
(ndr: schema generale da adattare secondo necessità del caso)

Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) – attività di formazione del primo Piano degli Interventi (P.I.)
ndr: in alternativa

Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) – attività di formazione della Variante n. al Piano degli Interventi (P.I.)

PIANO REGOLATORE COMUNALE (P.R.C.)

ATTIVITÀ DI FORMAZIONE DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

ndr: in alternativa

ATTIVITÀ DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE N. ... AL PIANO DEGLI INTERVENTI
(P.I.)

AVVISO PUBBLICO

PER ASSUMERE NELLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA PROPOSTE DI PROGETTI ED
INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO
(Accordi tra soggetti pubblici e privati – Art. 6 L.R. n. 11/2004)

IL SINDACO

(in alternativa: IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ... SETTORE ...)

PREMESSO

CHE la L.R. n. 11/2004 detta le norme per il governo del territorio del Veneto definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento delle finalità stabilite dalla legge medesima, riconoscendo in capo al Comune la responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio e coinvolgendo i cittadini nella formazione degli strumenti di pianificazione.

CHE il governo del territorio si attua attraverso la pianificazione (urbanistica e territoriale) del Comune (oltre che della Provincia e della Regione) che è articolata in disposizioni strutturali (contenute nel Piano di Assetto del Territorio – P.A.T.) ed in disposizioni operative (contenute nel Piano degli Interventi – P.I.).

CHE il P.I. è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I. / P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

CHE in merito alla formazione del primo P.I. (*ndr: della variante n. al P.I.*) il Sindaco ha predisposto un documento in cui sono evidenziati, secondo priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi con il piano operativo, nonché gli effetti attesi, giusta deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale n. del

CHE i Comuni, le Province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., possono concludere – ai sensi dell'art. 6 – accordi con soggetti privati per l'assunzione nell'attività di pianificazione, tra le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

CHE con deliberazione di Consiglio Comunale n. del in merito ai meccanismi negoziali (accordi tra soggetti pubblici e privati), disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, sono stati predeterminati, quindi pubblicati, i *"criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico"* cui l'Amministrazione deve attenersi.

CHE, nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria operativa, così come dettate dal P.A.T.I. / P.A.T., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale intende ora raccogliere e valutare proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico-privato da concludere secondo la forma degli accordi trovando applicazione quanto dettato dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

CHE è stata quindi attivata la procedura di evidenza pubblica in merito agli accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del P.I., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, con particolare riferimento alle regole dettate dall'art. delle N.T. P.A.T., senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Alla luce di tutto quanto premesso, in attuazione delle deliberazioni sopra citate.

INVITA

Tutti i soggetti privati titolati interessati a concludere con il Comune di Meolo (VE) gli accordi di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004 ad avanzare le proprie proposte entro e non oltre giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione del presente avviso, secondo le indicazioni contenute nei *"criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico"* allegati alla D.C.C. n. del

Meolo (VE), lì

IL SINDACO

(in alternativa: IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ... SETTORE ...)

Informativa sul trattamento dei dati personali

.... precisare che il trattamento dei dati pervenuti si svolgerà in conformità alle disposizioni normative vigenti che il trattamento ha l'unica finalità di consentire le valutazioni di cui al presente avviso che i dati potranno essere comunicati (personale del Comune che cura il procedimento; enti e/o soggetti pubblici interessati dal procedimento; ecc.) che il titolare del trattamento è il **Comune di Meolo (VE)** e che il responsabile del trattamento dei dati è il Responsabile del

AVVISO PUBBLICO
ATTIVITA' DI VARIANTE DEL P.A.T.
(Art. 14, comma 10, e Art. 15, L.R. n. 11/2004)
(ndr: schema generale da adattare secondo necessità del caso)

Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) – attività di variante ai sensi dell'art. 14, comma 10, e art. 15 della L.R. n. 11/2004 (ndr: *revisione / aggiornamento / altro da specificare*) del Piano di Assetto del Territorio comunale (P.A.T.) – Documento Preliminare – manifestazioni di interesse per valutare / assumere nella pianificazione strutturale proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico – schema di AVVISO pubblico

PIANO REGOLATORE COMUNALE (P.R.C.)

ATTIVITÀ DI VARIANTE DEL
PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO COMUNALE (P.A.T.)
(Documento Preliminare)

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

PER VALUTARE / ASSUMERE NELLA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE PROPOSTE
DI PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

IL SINDACO

(in alternativa: **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ... SETTORE ...**)

PREMESSO

CHE la L.R. n. 11/2004 detta le norme per il governo del territorio del Veneto definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento delle finalità stabilite dalla legge medesima, riconoscendo in capo al Comune la responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio e coinvolgendo i cittadini nella formazione degli strumenti di pianificazione.

CHE il governo del territorio si attua attraverso la pianificazione (urbanistica e territoriale) del Comune (oltre che della Provincia e della Regione) che è articolata in disposizioni strutturali (contenute nel Piano di Assetto del Territorio – P.A.T.) ed in disposizioni operative (contenute nel Piano degli Interventi – P.I.).

CHE il P.A.T. è lo strumento di pianificazione delineante le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni, sulla base di previsioni decennali, fissando gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ritenute ammissibili.

CHE ai fini dell'adozione della variante (ndr: *revisione / aggiornamento / altro da specificare*) al P.A.T. il Comune di Meolo (VE), con delibera di **Giunta Comunale n. del**, ha adottato il "documento preliminare" contenente gli obiettivi generali che si intende perseguire con la variante al Piano e le scelte strategiche di assetto del territorio in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato, nonché i

coerenti contenuti strategici (progetti ed iniziative) di rilevante interesse pubblico oggetto di possibile concertazione pubblico-privato e le previsioni per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio.

(nдр: ATTENZIONE eventuale integrazione del caso)

CHE il comune intende modificare e integrare il contenuto del suddetto “documento preliminare”, in particolare recependo i risultati della concertazione con i cittadini condotta nelle forme previste dalla L.R. n. 11/2004, nonché ulteriori coerenti contenuti strategici (progetti ed iniziative) di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibile concertazione pubblico-privato.

CHE i Comuni, le Province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., possono concludere – ai sensi dell’art. 6 della citata legge regionale – accordi con soggetti privati per l’assunzione nell’attività di pianificazione, tra le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

CHE, nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l’esercizio dell’attività pianificatoria operativa, così come dettate dal P.A.T., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, in sede di piano strutturale verranno preventivamente e unicamente valutati (dal punto di vista della coerenza complessiva, della sostenibilità e della compatibilità con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione) i soli contenuti strategici (progetti ed iniziative) di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico-privato, tenuto conto che gli eventuali accordi potranno essere conclusi esclusivamente nell’ambito del piano operativo (P.I.).

CHE con deliberazione di **Consiglio Comunale n. del** in merito ai meccanismi negoziali (accordi tra soggetti pubblici e privati), disciplinati dall’art. 6 della L.R. n. 11/2004, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, sono stati predeterminati, quindi pubblicati, i *“criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico”* cui l’Amministrazione deve attenersi.

CHE in sede di variante del piano strutturale l’Amministrazione Comunale è conseguentemente disponibile a valutare la coerenza complessiva, la sostenibilità e la compatibilità con gli obiettivi individuati negli atti di pianificazione, quindi i soli contenuti strategici delle eventuali proposte di progetti ed iniziative, pervenute da privati interessati alla compartecipazione delle scelte urbanistiche, ritenendo che la successiva conclusione di accordi, formati ai sensi dell’art. 6 della L.R. n. 11/2004, nell’ambito del P.I., costituisca valido metodo per recepire nella pianificazione iniziative di incidenza strategica sull’assetto del territorio, quindi di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza consacrati dall’art. 2, c. 2, della L.R. n. 11/2004, e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

CHE, a tale fine, l’Amministrazione Comunale intende raccogliere e valutare, attraverso procedura di evidenza pubblica – per i soli contenuti strategici – le manifestazioni di interesse da parte di privati cittadini ed operatori economici in merito alle proposte di

progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, rispetto alle quali verranno attivate le forme di concertazione e partecipazione previste dalla nuova legge urbanistica regionale già nell'ambito della concertazione sul "documento preliminare".

Alla luce di tutto quanto premesso, in attuazione delle deliberazioni di sopra citate.

INVITA

Tutti i soggetti privati titolati interessati a concludere con il Comune di Meolo (VE) gli accordi di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004 a manifestare il loro interesse mediante proposta scritta da far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune entro il, utilizzando il modulo "domanda" appositamente predisposto (fac-simile ritirabile presso l'U.T. comunale).

Meolo (VE), lì

IL SINDACO

(in alternativa: IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ... SETTORE ...)

Informativa sul trattamento dei dati personali

.... precisare che il trattamento dei dati pervenuti si svolgerà in conformità alle disposizioni normative vigenti che il trattamento ha l'unica finalità di consentire le valutazioni di cui al presente avviso che i dati potranno essere comunicati (personale del Comune che cura il procedimento; enti e/o soggetti pubblici interessati dal procedimento; ecc.) che il titolare del trattamento è il Comune di Meolo (VE) e che il responsabile del trattamento dei dati è il Responsabile del

**FAC-SIMILE DOMANDA DA PARTE DEI SOGGETTI PRIVATI INTERESSATI
PROPOSTA PRELIMINARE DI CONCLUSIONE ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
(nдр: schema generale da adattare secondo necessità del caso)**

**AL SIGNOR SINDACO
COMUNE DI MEOLO**

Città Metropolitana di Venezia
Sede Municipale

alla c.a.: Assessore All'Urbanistica
.....

alla c.a.: Ufficio Tecnico Comunale
Funzionario delegato
.....

OGGETTO: Pianificazione – Piano Regolatore Comunale (P.R.C.)

Attività di formazione della variante allo strumento di pianificazione strutturale
Piano di Assetto del Territorio comunale (P.A.T.).

alternative:

*Attività di formazione dello strumento di pianificazione operativa primo Piano
degli Interventi (P.I.)*

*Attività di formazione della variante n. allo strumento di pianificazione
operativa Piano degli Interventi (P.I.)*

Iniziativa di rilevante interesse pubblico.

Proposta preliminare di conclusione accordo pubblico-privato

ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004 e s.m.i.

DOMANDA

Il sottoscritto, in qualità di con sede in, in nome e per conto di in merito
alle aree censite al N.C.T.R. del Comune di Meolo (VE) sul foglio con le particelle
....., ora in avanti indicato come "Proponente",

PREMESSO

CHE la L.R. n. 11/2004 detta le norme per il governo del territorio del Veneto definendo le
competenze di ciascun Ente territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli
strumenti di pianificazione per il raggiungimento delle finalità stabilite dalla legge
medesima, riconoscendo in capo al Comune la responsabilità diretta nella gestione del
proprio territorio e coinvolgendo i cittadini nella formazione degli strumenti di
pianificazione.

CHE il governo del territorio si attua attraverso la pianificazione (urbanistica e territoriale)
del Comune (oltre che della Provincia e della Regione) che è articolata in disposizioni

strutturali (contenute nel Piano di Assetto del Territorio – P.A.T.) ed in disposizioni operative (contenute nel Piano degli Interventi – P.I.).

CHE il P.A.T. è lo strumento di pianificazione delineante le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni, sulla base di previsioni decennali, fissando gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ritenute ammissibili.

CHE il P.R.G. vigente ha mantenuto efficacia fino all'approvazione del primo P.A.T. (art. 48, comma 5, della L.R. n. 11/2004) a seguito della quale, per le parti compatibili con il P.A.T. medesimo, è diventato il Piano degli Interventi (P.I.), ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis, della L.R. n. 11/2004.

CHE il P.I. è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

CHE, ai sensi dell'art. 18, comma 7, della L.R. n. 11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli urbanistici preordinati all'esproprio (di cui all'art. 34 della L.R. n. 11/2004); in tali ipotesi trova applicazione la normativa regionale per le aree non pianificate (art. 33 della L.R. n. 11/2004) fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree medesime (da adottarsi entro il termine di 180 giorni dalla decadenza, trovando applicazione – qualora decorso inutilmente tale termine – quanto dettato dall'art. 30 della L.R. n. 11/2004 in materia di poteri sostitutivi).

CHE dall'approvazione del primo P.A.T. decorre, per il P.I. di cui all'art. 48, comma 5 bis, della L.R. n. 11/2004 il termine di decadenza di cui al punto precedente (art. 18, comma 7, della L.R. n. 11/2004), ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio prevista dalla normativa vigente.

CHE per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al Comune la proroga del termine quinquennale, ai sensi dell'art. 18, comma 7 bis, della L.R. n. 11/2004; detta proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1% del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'I.M.U.; detto contributo è corrisposto al comune entro il 31.12 di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione; l'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dall'art. 18, comma 7, della L.R. n. 11/2004.

CHE ai sensi dell'art. 6 "Accordi tra soggetti pubblici e privati" della L.R. n. 11/2004:

1. I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

2. *Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*
4. *Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni.*

PRESO ATTO

(nel caso di variante al P.A.T.):

CHE in sede di formazione della variante al piano strutturale l'Amministrazione Comunale ha inteso raccogliere e valutare, attraverso procedura di evidenza pubblica, la coerenza complessiva, la sostenibilità e la compatibilità con gli obiettivi individuati negli atti di pianificazione, quindi i soli contenuti strategici delle manifestazioni di interesse in merito alle eventuali proposte di progetti ed iniziative, pervenute da privati cittadini ed operatori economici interessati alla compartecipazione delle scelte urbanistiche, ritenendo che la successiva conclusione di accordi, formati ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, nell'ambito del P.I., costituisca valido metodo per recepire nella pianificazione iniziative di incidenza strategica sull'assetto del territorio, quindi di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza consacrati dall'art. 2, comma 2, della L.R. n. 11/2004, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, rispetto alle quali verranno attivate le forme di concertazione e partecipazione previste dalla legge urbanistica regionale già nell'ambito della concertazione sul "documento preliminare".

(nel caso di primo P.I. / variante n. al P.I.):

CHE, nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria operativa, così come dettate dal P.A.T., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale ha inteso attivare la procedura di evidenza pubblica al fine di raccogliere e valutare proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico-privato da concludere secondo la forma degli accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del P.I., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, con particolare riferimento alle regole dettate dall'art. delle N.T. del P.A.T., senza pregiudizio dei diritti dei terzi, trovando applicazione quanto dettato dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

CHE con D.C.C. n. del sono stati approvate le linee guida ed i criteri generali da applicare agli accordi pubblico-privato, ossia i criteri e le modalità di attuazione dei meccanismi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

CHE detti accordi rappresentano lo strumento giuridico preordinato a garantire il

coordinamento delle azioni di più soggetti per la realizzazione di un'opera pubblica o di un'opera privata di uso pubblico.

CHE in data l'Amministrazione comunale ha pubblicato un avviso pubblico per consentire la formulazione delle proposte di accordo pubblico-privato finalizzato anche all'individuazione degli ambiti territoriali oggetto di possibile trasformazione.

CONSIDERATO

CHE gli immobili oggetto della presente richiesta appartengono al quadrante territoriale *(fare descrizione morfologica, dello stato dei luoghi in termini di utilizzazione attuale, della dotazione di opere di urbanizzazione, della consistenza possibilmente suddivisa per destinazioni urbanistiche, quanto altro necessario e sufficiente per l'inquadramento territoriale e ambientale)*

CHE il certificato di destinazione urbanistica – rilasciato in data dal settore di codesto Comune – attesta che le particelle catastali sono pianificate nello strumento urbanistico generale come segue: *(riportare elenco rispetto alle particelle catastali)*.

CHE la presente domanda:

(nel caso di variante al P.A.T.):

è coerente con i possibili contenuti strategici propri del P.A.T., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, riguardo ai quali verranno attivate le forme di concertazione e partecipazione previste dalla legge urbanistica regionale già nell'ambito del "documento preliminare";
fa riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ai fini di una corretta pianificazione urbanistica;
interessa aree non edificate contigue con l'urbanizzazione esistente, ossia possibili ambiti preferenziali di sviluppo valutati dal P.A.T.;

(nel caso di primo P.I. / variante n. al P.I.):

è coerente con la disciplina del P.A.T. e con lo "statuto dei luoghi" (vincoli, invariati, fragilità, trasformabilità, S.A.T., quantità massima di consumo di suolo ammesso, V.A.S., V.C.I., altro);
fa riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ai fini di una corretta pianificazione urbanistica;
interessa aree non edificate contigue con l'urbanizzazione esistente, ossia ambiti preferenziali di sviluppo in tal senso indicati dal P.A.T.;

(in entrambi i casi)

in merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune prevede la cessione di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi di pubblici e/o di interesse pubblico concorrendo alla determinazione della convenienza le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

si caratterizza per la particolare natura e la consistenza dello sviluppo insediativo proposto integrato con la struttura urbana esistente, attraverso la proposizione delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi, del sistema ecologico con particolare riferimento

agli spazi verdi e/o di aggregazione pubblici / di uso pubblico attrezzati e dei verdi privati, delle condizioni di permeabilità dei suoli, declinando tutte le possibili azioni finalizzate al raggiungimento del massimo livello di sostenibilità (ambientale, energetica, sociale, economica, ecc.).

.... *altro*

(ad esempio, soprattutto nel caso di P.I.)

riguarda gli interventi mirati alla coesione sociale, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale, alla valorizzazione e rinaturalizzazione del territorio ed alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica, finalizzati al miglioramento della qualità della vita e al riordino urbano, quali:

- riqualificazione edilizia ed ambientale;
- riqualificazione urbana;
- rigenerazione urbana sostenibile;
- riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente;
- mitigazione;
- compensazione ecologica;
- recupero territoriale;
- densificazione;
- rinaturalizzazione;

così come previsti dalle disposizioni regionali in materia di contenimento del consumo di suolo, nel rispetto dei criteri di individuazione e degli obiettivi di recupero degli ambiti urbani di rigenerazione e delle regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi, specificatamente adottati dalla Giunta regionale.

.... *altro*

ALLA LUCE DI QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO

Per le aree di cui trattasi, nello spirito di una reciproca collaborazione, viene proposta l'iniziativa di seguito puntualmente descritta nei suoi criteri informativi principali, ritenuta dal Proponente di rilevante interesse pubblico in quanto *(fare descrizione puntuale e precisa, sia rispetto alle aspettative private, sia rispetto alla convenienza pubblica che potrà derivare dal suo accoglimento)*

l'Area per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata ad usi edificatori funzionali alle peculiari esigenze legate allo sviluppo futuro del territorio comunale in quanto *(fornire una spiegazione del tipo di sviluppo proposto in conseguenza della proposta)*

L'iniziativa proposta non ha ricadute negative sul Comune in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione ma, al contrario, comporta essa stessa sostanzialmente un rafforzamento nella dotazione di opere di urbanizzazione e, più in generale, di servizi e funzioni rispondenti all'interesse generale, ossia *(fare descrizione)*

E' quindi opinione dello scrivente Proponente che la proposta come sopra illustrata sia

rispettosa delle nuove norme per il governo del territorio veneto, della pianificazione sovracomunale e comunale.

CHIEDE PERTANTO

CHE l'Amministrazione comunale, in merito alla proposta – nell'ambito della propria attività pianificatoria – valuti l'opportunità di concludere uno specifico accordo, formato ai sensi del richiamato art. 6 della L.R. 11/2004, in quanto costituisce valido metodo per recepire nella pianificazione iniziative di incidenza strategica sull'assetto del territorio, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza consacrati dal comma 2 dell'art. 2 della L.R.11/2004, e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

(nel caso di variante al P.A.T.):

CHE l'analisi della proposta relativa al progetto di cui alla presente iniziativa, qualora rilevato l'interesse pubblico, al pari della successiva stipulazione del suddetto accordo, avvenga in un quadro di massima trasparenza amministrativa e partecipazione, con il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali, come prescritto dalla lett. c) del comma 2 dell'art. 2 della L.R. 11/2004.

Restano sin d'ora a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o delucidazione in merito, in attesa di una celere risposta si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Meolo (VE), lì

Il Proponente

.....

in allegato:

- descrizione della proposta di accordo e ambito d'intervento contenente la verifica di congruità urbanistica / coerenza con la pianificazione sovraordinata, con gli strumenti cui accede l'accordo, con i criteri e modalità di cui alla **D.C.C. n. del**, accompagnata da idonei allegati atti a dimostrare l'interesse pubblico, la sostenibilità generale, la compatibilità generale (ambientale, idraulica, ecc.), i tempi di attuazione, la fattibilità tecnica e finanziaria con le opportune garanzie;
- estratto della CTRN con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento;
- estratto NCTR – NCEU con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento e le ditte intestatarie titolate a dare corso all'intervento;
- il certificato di destinazione urbanistica;
- elaborati documentali descrittivi dell'assetto planivolumetrico complessivo finalizzato alla verifica di coerenza tra l'intervento di trasformazione ed il sistema dell'armatura viabilistica esistente, alla definizione ottimale del rapporto tra spazi costruiti e non (ambiti preferenziali di sviluppo / tessuti insediativi omogenei), ai tipi edilizi assunti ed all'assetto delle aree destinate ai servizi pertinenti e generali attinenti agli insediamenti proposti;
- individuazione delle dotazioni di servizi da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, nel rispetto delle quantità di cui all'art. 31 della L.R. n. 11/2004;
- piano finanziario redatto secondo quanto stabilito dalla **D.C.C. n. del** di approvazione dei criteri e delle modalità di attuazione dei meccanismi negoziali di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004, con evidenziazione delle modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo.
- quanto altro ritenuto necessario.

URBANISTICA CONSENSUALE

meccanismi negoziali

(accordi tra soggetti pubblici e privati)

SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBLIGO

PROPEDEUTICO ALLA CONCLUSIONE DI UN ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004

(nдр: schema generale – primo P.I. / variante al P.I. – da adattare secondo necessità del caso, compresa variante al P.A.T.)

Il sottoscritto, in qualità di con sede in, in nome e per conto di in merito alle aree censite al N.C.T.R. del Comune di Meolo (VE) sul foglio con le particelle, ora in avanti indicato come "Proponente",

PREMESSO

CHE il Comune di Meolo con D.C.C. n. del ha adottato il P.A.T., ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 11/2004.

CHE la Giunta Provinciale con Deliberazione n. del ha approvato il Piano, ai sensi dell'art. 14, c. 6, della L.R. n. 11/2004.

CHE in data il P.A.T. è diventato efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione del provvedimento di approvazione nel B.U.R..

CHE con **D.C.C. n. del** sono stati approvate le linee guida ed i criteri generali da applicare agli accordi pubblico-privato, ossia i criteri e le modalità di attuazione dei meccanismi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

CHE con D.C.C. n. del di presa d'atto è avvenuta l'illustrazione del Documento predisposto dal Sindaco in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi con l'attuazione del primo P.I. (*nдр: della variante n. al P.I.*).

CHE in data l'Amministrazione comunale ha pubblicato un avviso pubblico per consentire la formulazione di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, quindi concludere accordi con soggetti privati previa individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare gli interventi coerenti con quanto previsto dalle disposizioni regionali in materia di contenimento del consumo di suolo, nel rispetto dei criteri di individuazione e degli obiettivi di recupero degli ambiti urbani di rigenerazione e delle regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi, specificatamente adottati dalla Giunta regionale.

CHE a seguito della pubblicazione del citato avviso, in data prot. n. il Proponente ha presentato domanda relativa alla proposta preliminare di conclusione accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, affinché venga assunta nel primo P.I. (*nдр: nella variante n. al P.I.*).

CHE la suddetta proposta, come rappresentata negli elaborati allegati, prevede quanto

segue (fare descrizione)

CHE il rilevante interesse pubblico, sostanzialmente, si articola in (fare descrizione)

CHE la proposta di progetto / iniziativa di rilevante interesse pubblico, risulta coerente con il P.A.T. (vincoli, invariante, fragilità, trasformabilità, S.A.T., quantità massima di consumo di suolo ammesso, V.A.S., V.C.I., altro) nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

CHE il Proponente si è fatto carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta presentata, acquisendo i necessari pareri preliminari, nonché operando tutte le verifiche del caso.

CHE la proposta preliminare presentata dal soggetto Proponente in data è risultata meritevole di accoglimento come comunicato dal Comune in data con nota prot. n.

CONSIDERATO

CHE il P.A.T. è lo strumento di pianificazione delineante le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni, sulla base di previsioni decennali, fissando gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ritenute ammissibili.

CHE il P.I. è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

CHE, nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria operativa, così come dettate dal P.A.T., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale ha inteso raccogliere e valutare proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico-privato da concludere secondo la forma degli accordi trovando applicazione quanto dettato dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

CHE è stata quindi attivata la procedura di evidenza pubblica in merito agli accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del primo P.I. (*ndr: della variante n. al P.I.*) nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, con particolare riferimento alle regole dettate dall'art. delle N.T. del P.A.T., senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

DATO ATTO CHE

1. Il Proponente è soggetto titolare di fatto e di diritto essendo degli immobili siti in Comune di Meolo, della superficie catastale di mq , di cui reali mq , giusta identificazione N.C.T.R. al foglio con le particelle

2. Per i suddetti immobili il P.A.T. prevede ... *(fare descrizione puntuale tavola trasformabilità)*
3. La proposta presentata dal Promotore, così come allegata alla presente, contiene la seguente documentazione:
 - descrizione della proposta di accordo e ambito d'intervento contenente la verifica di congruità / coerenza urbanistica con la pianificazione sovraordinata, con gli strumenti cui accede l'accordo, con i criteri e modalità di cui al presente Atto, accompagnata da idonei allegati atti a dimostrare l'interesse pubblico, la sostenibilità generale, la compatibilità generale (ambientale, idraulica, ecc.), i tempi previsti per l'attuazione, la fattibilità tecnica e finanziaria con le opportune garanzie;
 - estratto della CTRN con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento;
 - estratto NCTR – NCEU con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento e le ditte intestatarie titolate a dare corso all'intervento;
 - il certificato di destinazione urbanistica;
 - elaborati documentali descrittivi dell'assetto planivolumetrico complessivo finalizzato alla verifica di coerenza tra l'intervento di trasformazione ed il sistema dell'armatura viabilistica esistente, alla definizione ottimale del rapporto tra spazi costruiti e non (tessuti insediativi omogenei), ai tipi edilizi assunti ed all'assetto delle aree destinate ai servizi pertinenziali e generali attinenti agli insediamenti proposti;
 - individuazione delle dotazioni di servizi da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, nel rispetto delle quantità di cui all'art. 31 della L.R. n. 11/2004;
 - piano finanziario redatto secondo quanto stabilito dal presente Atto con evidenziazione delle modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo;
 - Atto unilaterale d'obbligo finalizzato alla conclusione di accordo pubblico-privato secondo schema predisposto dall'Amministrazione comunale, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati, registrato e trascritto, corredato di polizza fidejussoria di importo non inferiore alla convenienza pubblica;
 - altro
4. Al fine dell'approvazione dell'accordo il Proponente si impegna a presentare la seguente documentazione progettuale:
 1. indicazione e dati del Proponente attestanti lo stato di fatto e di diritto, nonché la piena disponibilità degli immobili oggetto di proposta;
 2. individuazione dell'ambito d'intervento su stralcio carta della trasformabilità del P.A.T. (1:10.000), su P.R.G. / primo P.I. vigente (1:5.000), nonché rappresentazione del compendio immobiliare interessato su base C.T.R.N. e N.C.T.R. (1:2.000);
 3. planimetria indicante i coni visuali di ripresa e relativa documentazione fotografica relativa allo stato di fatto;
 4. rilievo topografico plano-altimetrico di dettaglio dell'area oggetto d'intervento esteso alle aree circostanti ritenute significative, con particolare dettaglio degli edifici esistenti, dei manufatti di qualunque genere, del patrimonio arboreo, dei vincoli e/o servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche (sottoservizi, illuminazione pubblica,

segnaletica, quanto altro);

5. relazione tecnica illustrante:

- l'analisi della pianificazione sovracomunale vigente e/o adottata, compreso eventuali piani di settore;
 - l'analisi della pianificazione comunale vigente con particolare riferimento al P.A.T. e ad eventuali piani di settore;
 - l'analisi dei vincoli presenti;
 - la descrizione urbanistica ed edilizia esistente e dell'intervento proposto con relativa contestualizzazione rispetto all'ambito territoriale di appartenenza (contesto interessato), compreso il quadro degli eventuali interventi in corso e/o pianificati per l'area in oggetto;
 - i dati stereometrici (metrico-dimensionali) di progetto;
 - la sintesi dello studio di impatto sulla viabilità, inteso come insieme di tutte le componenti derivanti dal traffico privato, trasporto pubblico, ciclo-pedonale, pedonale, ecc., con particolare riferimento a quello derivante dall'attuazione dell'intervento proposto, nonché evidenziazione e descrizione delle proposte d'intervento per la mitigazione / compensazione degli effetti provocati sulla mobilità, con dimostrazione delle correlazioni generate in rapporto alle scelte urbanistiche effettuate, ossia con il modello insediativo proposto;
 - la necessità e/o lo stato delle eventuali procedure di bonifica da effettuare / in corso di attuazione;
 - la descrizione dei principali effetti indotti sull'ambiente dall'attuazione dell'intervento proposto, con particolare riferimento alle matrici suolo, acqua, aria, in rapporto alla V.A.S. / V.Inc.A, nonché alla necessità di eventuali procedure di V.I.A.;
 - la sintesi della V.C.I., con relativa indicazione degli eventuali interventi compensativi;
 - i costi di realizzazione degli interventi proposti (demolizioni, bonifiche, urbanizzazioni, costruzione edifici, valori delle aree, ecc.), distinti tra pubblici e privati, valutati sulla base dell'ultimo aggiornamento disponibile del prezzario regionale di cui all'art. 12, c. 2, della L.R. n. 27/2003;
 - la valutazione della convenienza complessiva del programma proposto e la ripartizione tra pubblico e privato, calcolata secondo metodologia di cui alla **D.C.C. n. del** ;
6. il piano-programma relativo all'assetto generale di progetto (masterplan) finalizzato all'esaustiva illustrazione dei rapporti tra l'intervento proposto e la viabilità esistente, tra superfici coperte e superfici libere con indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta, l'individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere al Comune, quant'altro ritenuto significativo;
7. la planimetria e profili quotati a dimostrazione del rispetto delle distanze (strade, edifici, confini, aree pubbliche, ecc.) comprendenti anche il contesto più immediato, interessato dall'intervento;
8. la descrizione puntuale degli spazi scoperti sia pubblici, sia privati;

9. la sintesi delle principali caratteristiche di tipo infrastrutturale (strade, parcheggi, piste ciclabili, marciapiedi, aree verdi, servizi aerei, sottoservizi, segnaletica, ecc.);
10. il progetto planivolumetrico (1:500) con viste di fotoinserimento (render) ambientale;
11. l'elaborazione a dimostrazione della qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche ed ambientali proposte, rispetto alle normative vigenti;
12. l'indagine preliminare di caratterizzazione delle aree, matrici suolo e acqua, nel caso di siti potenzialmente inquinati (es.: presenza di cisterne interrato, ex sedi attività industriali, ecc.) ai fini della verifica della situazione esistente, nonché della preventiva necessità di predisporre un piano di bonifica rispetto all'attuazione dell'intervento;
13. la V.A.S. e la V.Inc.A. o dichiarazione di non incidenza;
14. altre eventuali indagini connesse alle specifiche caratteristiche della proposta;
15. lo Studio di V.C.I., completa degli elaborati grafici e tecnici descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico ed ai criteri progettuali tesi a evitare fenomeni non controllati di natura idraulica dovuti alla nuova urbanizzazione;
16. l'elaborazione ritenuta necessaria al fine di indicare gli immobili oggetto di eventuale trasferimento di proprietà (planimetrie, individuazione immobili, consistenze, ecc.);
17. il cronoprogramma contenente i tempi di attuazione sia rispetto agli interventi di interesse pubblico, sia rispetto agli interventi di interesse privato, in ogni caso da attuare entro i cinque anni di validità del P.I., tenuto conto che l'accordo costituisce parte integrante del P.I. ed è recepito con il provvedimento di adozione del piano degli interventi ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

FORMALMENTE ACCETTA E SI IMPEGNA

A collaborare con l'Amministrazione comunale intraprendendo tutte le iniziative utili a sviluppare il programma oggetto di Accordo, in particolare per tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi sino alla fase attuativa.

Nel particolare il Proponente si impegna sin d'ora:

- a realizzare tutti gli interventi come previsti nell'allegata documentazione progettuale;
- a realizzare e cedere le opere di urbanizzazione, necessarie per l'attuazione del progetto;
- a titolo di convenienza pubblica, realizzare e/o cedere, secondo le direttive del Comune, gli immobili e/o le opere meglio identificate negli elaborati progettuali per un importo complessivo di €. ;

(n.d.r. da perfezionare secondo caso specifico, alla luce delle peculiarità della proposta, del servizio offerto alla collettività conseguentemente alla realizzazione dell'opera, di quanto altro oggetto di valutazioni caratteristiche, ecc.)

- a rispettare i tempi per l'attuazione di tutte le opere proposte;
- ad assumere tutti gli ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e/o verifiche da eseguire in sede di pianificazione attuativa / progettazione esecutiva occorrente per il rilascio dei titoli abilitativi (permesso di costruire convenzionato /

quanto altro), prendendo atto che detti ulteriori costi non incidono sull'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo;

... (*altro*)

A garanzia dell'adempimento e del totale rispetto degli impegni assunti con il presente Atto, il sottoscritto Proponente presenta e allega l'impegno a emettere garanzia fidejussoria (bancaria o polizza fidejussoria assicurativa di primaria compagnia assicuratrice nazionale o fidejussione rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. n. 385 del 01.09.1993, in conformità allo schema tipo, approvato con Decreto del Ministero dell'industria) per l'importo di €. , ossia pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune e per la durata dell'Accordo e/o quanto previsto nell'Accordo stesso, contenente le seguenti clausole e condizioni:

- l'impegno dell'Istituto o Compagnia o Intermediario a onorare l'onere assunto, entro 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta scritta del Comune di Meolo;
- la rinuncia, da parte del fidejussore, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile;
- che eventuali controversie e questioni in genere che dovessero insorgere tra il Comune ed il fidejussore, quale che sia la natura ed in relazione a tutto quanto previsto nell'accordo e negli atti e nei procedimenti successivi, inerenti e/o conseguenti, nessuna esclusa ne eccettuata sono deferite alla competenza del giudice che con riferimento al Comune è competente per territorio
- venga presentata unitamente ad una dichiarazione, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, con la quale l'Istituto o Compagnia o Intermediario, dichiara che il sottoscrittore, risulta persona autorizzata ad impegnare l'Istituto o Compagnia o Intermediario. A tale dichiarazione dovrà essere allegata una copia fotostatica, non autenticata, di un documento d'identità del dichiarante in corso di validità.

Meolo (VE), lì

Il Proponente

.....

SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004

(nдр: schema generale – primo P.I. / variante al P.I. – da adattare secondo necessità del caso, compresa variante al P.A.T.)

(su carta formato protocollo)

tra

IL COMUNE DI MEOLO
(Città Metropolitana di Venezia)

e

.....

L'anno il giorno del mese di , presso la sede comunale di Meolo, sono presenti:

Il Sig. , nato a il , domiciliato per la carica in , presso la sede comunale, che nella sua qualità di interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Meolo (codice fiscale partita IVA), giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. del , di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

il Sig. in qualità di della con sede in , di qui in avanti indicato come "Parte proponente", dall'altra parte.

PREMESSO

CHE il Comune di Meolo con D.C.C. n. del ha adottato il P.A.T., ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 11/2004.

CHE la Giunta Provinciale con Deliberazione n. del ha approvato il Piano, ai sensi dell'art. 14, c. 6, della L.R. n. 11/2004.

CHE in data il P.A.T. è diventato efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione del provvedimento di approvazione nel B.U.R..

CHE con D.C.C. n. del di presa d'atto è avvenuta l'illustrazione del Documento predisposto dal Sindaco in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi con l'attuazione del primo P.I. *(nдр: della variante n. al P.I.)*.

CHE il P.I. impone una visione unitaria dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse economiche necessarie alla loro realizzazione, in relazione al Bilancio Comunale ed al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, consentendo forme di partenariato

pubblico-privato a sostegno della definizione degli obiettivi e dei contenuti del Piano, nonché della loro attuazione.

CHE con D.C.C. n. del sono stati approvate le linee guida ed i criteri generali da applicare agli accordi pubblico-privato, ossia i criteri e le modalità di attuazione dei meccanismi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

CHE in data il Comune ha pubblicato un avviso pubblico per consentire la formulazione di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, quindi concludere accordi con soggetti privati previa individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione.

CHE a seguito della pubblicazione del citato avviso, in data prot. n. la Parte proponente ha presentato domanda relativa alla proposta preliminare di conclusione accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, affinché venga assunta nel primo P.I. *(nдр: nella variante n. al P.I.)*.

CHE la proposta preliminare presentata in data è risultata meritevole di accoglimento come comunicato dal Comune in data con nota prot. n.

CHE il la Parte proponente in data ha presentato un Atto Unilaterale d'Obbligo, registrato e trascritto, a garanzia dei successivi adempimenti.

CHE, come previsto dal P.A.T., la Parte proponente ed il Comune hanno definito i contenuti di dettaglio che il primo P.I. *(nдр: la variante n. al P.I.)* dovrà recepire.

CHE la suddetta proposta, come rappresentata negli elaborati allegati, prevede quanto segue *(fare descrizione)*

CHE il rilevante interesse pubblico, sostanzialmente, si articola in *(fare descrizione)*

CHE la proposta di progetto / iniziativa di rilevante interesse pubblico, risulta coerente con il P.A.T. (vincoli, invarianti, fragilità, trasformabilità, S.A.T., quantità massima di consumo di suolo ammesso, V.A.S., V.C.I., altro) nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

CHE la Parte proponente si è fatto carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta presentata, acquisendo i necessari pareri preliminari, nonché operando tutte le verifiche del caso.

CHE il Consiglio Comunale ha approvato il presente schema di Accordo con propria deliberazione n. del

CHE il presente Accordo costituirà allegato al primo P.I. *(nдр: alla variante n. al P.I.)*, pertanto è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e sarà recepito con il provvedimento di adozione del piano operativo, quindi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

VISTO

CHE il P.A.T. è lo strumento di pianificazione delineante le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni, sulla base di previsioni decennali, fissando gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ritenute ammissibili.

CHE il P.I. è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

CHE, nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria operativa, così come dettate dal P.A.T., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, il Comune ha inteso raccogliere e valutare proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico-privato da concludere secondo la forma degli accordi trovando applicazione quanto dettato dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

CHE è stata quindi attivata la procedura di evidenza pubblica in merito agli accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del P.I., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, con particolare riferimento alle regole dettate dall'art. delle N.T. del P.A.T., senza pregiudizio dei diritti di terzi.

DATO ATTO CHE

1. La Parte proponente è soggetto titolato di fatto e di diritto essendo degli immobili siti in Comune di Meolo, della superficie catastale di mq di cui reali mq , giusta identificazione N.C.T.R. al foglio con le particelle
2. Per i suddetti immobili il P.A.T. prevede ... *(fare descrizione puntuale tavola trasformabilità)*
3. La proposta presentata dalla Parte proponente contiene la seguente documentazione:
 1. indicazione e dati del Proponente attestanti lo stato di fatto e di diritto, nonché la piena disponibilità degli immobili oggetto di proposta;
 2. individuazione dell'ambito d'intervento su stralcio carta della trasformabilità del P.A.T. (1:10.000), su P.R.G. / primo P.I. vigente (1:5.000), nonché rappresentazione del compendio immobiliare interessato su base C.T.R.N. e N.C.T.R. (1:2.000);
 3. planimetria indicante i coni visuali di ripresa e relativa documentazione fotografica relativa allo stato di fatto;
 4. rilievo topografico plano-altimetrico di dettaglio dell'area oggetto d'intervento esteso alle aree circostanti ritenute significative, con particolare dettaglio degli edifici esistenti, dei manufatti di qualunque genere, del patrimonio arboreo, dei vincoli e/o servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche (sottoservizi, illuminazione pubblica, segnaletica, quanto altro);

5. relazione tecnica illustrante:

- l'analisi della pianificazione sovracomunale vigente e/o adottata, compreso eventuali piani di settore;
 - l'analisi della pianificazione comunale vigente con particolare riferimento al P.A.T. e ad eventuali Piani di Settore;
 - l'analisi dei vincoli presenti;
 - la descrizione urbanistica ed edilizia esistente e dell'intervento proposto con relativa contestualizzazione rispetto all'ambito territoriale di appartenenza (contesto interessato), compreso il quadro degli eventuali interventi in corso e/o pianificati per l'area in oggetto;
 - i dati stereometrici (metrico-dimensionali) di progetto;
 - la sintesi dello studio di impatto sulla viabilità, inteso come insieme di tutte le componenti derivanti dal traffico privato, trasporto pubblico, ciclo-pedonale, pedonale, ecc., con particolare riferimento a quello derivante dall'attuazione dell'intervento proposto, nonché evidenziazione e descrizione delle proposte d'intervento per la mitigazione / compensazione degli effetti provocati sulla mobilità, con dimostrazione delle correlazioni generate in rapporto alle scelte urbanistiche effettuate, ossia con il modello insediativo proposto;
 - la necessità e/o lo stato delle eventuali procedure di bonifica da effettuare / in corso di attuazione;
 - la descrizione dei principali effetti indotti sull'ambiente dall'attuazione dell'intervento proposto, con particolare riferimento alle matrici suolo, acqua, aria, in rapporto alla V.A.S. / V.Inc.A, nonché alla necessità di eventuali procedure di V.I.A.;
 - la sintesi della V.C.I., con relativa indicazione degli eventuali interventi compensativi;
 - i costi di realizzazione degli interventi proposti (demolizioni, bonifiche, urbanizzazioni, costruzione edifici, valori delle aree, ecc.), distinti tra pubblici e privati, valutati sulla base dell'ultimo aggiornamento disponibile del prezzario regionale di cui all'art. 12, c. 2, della L.R. n. 27/2003;
 - la valutazione della convenienza complessiva del programma proposto e la ripartizione tra pubblico e privato, calcolata secondo metodologia di cui alla D.C.C. n. del ;
6. il piano-programma relativo all'assetto generale di progetto (masterplan) finalizzato all'esaustiva illustrazione dei rapporti tra l'interventi proposto e la viabilità esistente, tra superfici coperte e superfici libere con indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta, l'individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere al Comune, quant'altro ritenuto significativo;
7. la planimetria e profili quotati a dimostrazione del rispetto delle distanze (strade, edifici, confini, aree pubbliche, ecc.) comprendenti anche il contesto più immediato, interessato dall'intervento;
8. la descrizione puntuale degli spazi scoperti sia pubblici, sia privati;
9. la sintesi delle principali caratteristiche di tipo infrastrutturale (strade, parcheggi,

- piste ciclabili, marciapiedi, aree verdi, servizi aerei, sottoservizi, segnaletica, ecc.);
10. il progetto planivolumetrico (1:500) con viste di fotoinserimento (render) ambientale;
 11. l'elaborazione a dimostrazione della qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche ed ambientali proposte, rispetto alle normative vigenti;
 12. l'indagine preliminare di caratterizzazione delle aree, matrici suolo e acqua, nel caso di siti potenzialmente inquinati (es.: presenza di cisterne interrato, ex sedi attività industriali, ecc.) ai fini della verifica della situazione esistente, nonché della preventiva necessità di predisporre un piano di bonifica rispetto all'attuazione dell'intervento;
 13. la V.A.S. e la V.Inc.A. o dichiarazione di non incidenza;
 14. altre eventuali indagini connesse alle specifiche caratteristiche della proposta;
 15. lo Studio di V.C.I., completa degli elaborati grafici e tecnici descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico ed ai criteri progettuali tesi a evitare fenomeni non controllati di natura idraulica dovuti alla nuova urbanizzazione;
 16. l'elaborazione ritenuta necessaria al fine di indicare gli immobili oggetto di eventuale trasferimento di proprietà (planimetrie, individuazione immobili, consistenze, ecc.);
 17. il cronoprogramma contenente i tempi di attuazione sia rispetto agli interventi di interesse pubblico, sia rispetto agli interventi di interesse privato, in ogni caso da attuare entro i cinque anni di validità del P.I., tenuto conto che l'accordo costituisce parte integrante del P.I. ed è recepito con il provvedimento di adozione del piano degli interventi ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
4. Nella successiva fase, ossia in sede di pianificazione attuativa / progettazione esecutiva occorrente per il rilascio dei titoli abilitativi (convenzione attuativa P.U.A / quanto altro, permesso di costruire), la Parte Proponente si impegna:
- a) a presentare la seguente ulteriore documentazione
 - indagine geologica e relazione geotecnica;
 - elaborati di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004;
 - elaborazioni inerenti il ricorso a fonti di energia rinnovabile per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo, con particolare riferimento alla L.R. n. 4 del 9 marzo 2007, con particolare riferimento all'art. 2 (interventi di edilizia sostenibile);
 - elaborazioni relazionate alle caratteristiche bio-climatiche del sito (contesto antropico, clima, venti, precipitazioni, umidità, emissioni anche di natura elettromagnetica, altro);
 - elaborazioni relative allo studio di impatto acustico (art. 8, commi 2 e 4, L. n. 447/1995 e s.m.i.) ed alla valutazione previsionale del clima acustico (art. 8, c. 3, L. n. 447/1995 e s.m.i.);
 - elaborazioni progettuali esecutive in conformità alle direttive dei competenti Uffici comunali e degli Enti gestori dei principali servizi infrastrutturali e delle reti;
 - quanto altro ritenuto necessario;

- b) ad uniformarsi, nell'esecuzione di tutte le opere da cedere al Comune anche a titolo di beneficio pubblico, a quanto specificatamente dettato dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento al Codice dei Contratti di cui al D. Lgs. n. 50/2016 e relativo regolamento di attuazione.
5. In sede di approvazione del primo P.I. (*ndr: della variante n. al P.I.*) l'accordo mantiene la sua validità anche nel caso vengano introdotte variazioni e/o modificazioni, a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per legge, sulle modalità attuative qualora non comportino modifiche alle caratteristiche urbanistiche generali dell'intervento.

CONSIDERATO INOLTRE

CHE il Comune ritiene la proposta della Parte proponente di rilevante interesse pubblico, in quanto:

- a) la localizzazione e le condizioni degli immobili oggetto di accordo, dal punto di vista urbanistico e ambientale, appaiono coerenti con gli indirizzi generali di sviluppo e di governo del territorio poste alla base del P.A.T. in quanto ;
- b) dal punto di vista economico e sociale il programma proposto appare rispondere ai bisogni ed agli interessi della comunità locale, nonché agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento dei servizi,, in quanto
- c) dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune di Meolo per un corrispondente significativo valore economico stimato pari ad €. ;
- d) (quanto altro)

CHE a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa – ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, c. 4-bis, della L. n. 241/1990 e s.m.i. – in tutti i casi in cui la pubblica amministrazione conclude accordi, nelle ipotesi previste al c. 1 della citata legge, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento.

CHE il presente Accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del P.I., quindi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 – Premesse

1. Le premesse, compresi gli allegati citati, vengono condivise, acquisite ed approvate quale parte integrante e sostanziale del presente Accordo.

Art. 2 – Finalità

1. Il presente Accordo, concluso tra le Parti ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, costituirà parte integrante del primo P.I. (*ndr: della variante n. al P.I.*) e ne condividerà le forme di pubblicità e partecipazione. Le Parti concordano che i contenuti urbanistici dell'iniziativa sono da intendersi unicamente quelli indicati nella documentazione allegata al presente Accordo, quale sua parte integrante; sulla base dei tale documentazione saranno definite le modalità per quantificare il consumo

effettivo della superficie agricola utilizzata (S.A.U.), nonché la quantità massima di consumo di suolo, ai sensi della normativa vigente

2. La Parte proponente si dichiara consapevole che eventuali modificazioni dei contenuti urbanistici del presente Accordo non determinano l'invalidità o l'inefficacia dello stesso; in particolare gli impegni tutti che la Parte proponente assume in questa sede, e che si riprodurranno nel P.U.A. che sarà presentato, sono indissolubilmente connessi al conseguimento pieno, effettivo e incontestato, in tempi congrui, dell'edificabilità privata prevista nel presente Accordo e nei relativi allegati; pertanto detti impegni dovranno essere ridiscussi qualora la capacità edificatoria privata venga ridotta, da parte del Comune, di oltre il 10% (dieci per cento) delle volumetrie previste dal relativo progetto allegato quale parte integrante del presente Accordo.
3. Le parti stabiliscono che l'ambito d'intervento potrà subire modifiche della superficie nel limite massimo del 10% (dieci per cento) previa intesa con il Comune e fermo il rispetto delle percentuali prescritte del 75% (settantacinque per cento) delle aree rientranti nel futuro P.U.A. e oltre il 51% (cinquantuno per cento) del valore, calcolato sulla base dell'imponibile catastale.
4. Le Parti concordano che in sede di formazione del P.U.A. saranno definiti con maggiore precisione tutti gli aspetti edilizi e progettuali.
5. Le Parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.
In particolare:
 - a) la Parte proponente si impegna:
 - a realizzare e a cedere le seguenti opere di urbanizzazione:
 -
 -
 - meglio identificate negli allegati
 - a realizzare e/o a cedere le seguenti opere pubbliche:
 -
 - meglio identificate negli allegati
 - a cedere entro giorni dall'efficacia del P.I. gli immobili con destinazione identificati catastalmente all'N.C.T.R. sul foglio con **le particelle**
 - a farsi carico di
 - a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere ed il trasferimento stimati in giorni a partire dal rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione delle stesse;
 - a realizzare secondo le direttive del Comune e cedere in proprietà al Comune l'immobile e/o l'area meglio identificato negli allegati entro
 - affinché eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e

delle verifiche da eseguire in sede di pianificazione attuativa / progettazione esecutiva occorrente per il rilascio del permesso di costruire convenzionato (punto 5 di quanto precedentemente dato atto) siano posti a proprio carico, comunque non incidano nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente Accordo.

..... (altro meglio identificato negli allegati)

b) il Comune si impegna:

a) inserire il presente Accordo nella proposta di Piano degli Interventi da sottoporre al Consiglio Comunale, per la sua adozione, entro (.....) giorni naturali e consecutivi, dalla data della sottoscrizione del presente Accordo;

ad approvare il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) entro (.....) mesi dall'approvazione, da parte del competente organo comunale, del Piano degli Interventi;

a) rilasciare il permesso di costruire per gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione entro (.....) giorni naturali e consecutivi dalla sottoscrizione della Convenzione relativa al P.U.A., termine stabilito a condizione che la Proponente produca al Comune di Meolo tutta la documentazione prevista dalla legge e dal regolamento per la presentazione della domanda di rilascio del permesso a costruire almeno (.....) giorni prima della stipula della convenzione;

..... (altro)

6. Le Parti stabiliscono che la convenzione relativa all'attuazione del P.U.A. dovrà essere sottoscritta entro il termine di (.....) mesi decorrenti dalla data della inimpugnabilità degli atti di approvazione del P.U.A. avanti il Giudice Amministrativo o al Presidente della Repubblica; il mancato rispetto del predetto termine di mesi comporta la escussione della fidejussione di cui al successivo Art. 8, fermo restando che la mancata sottoscrizione della convenzione entro (.....) mesi dalla scadenza del citato termine, comporterà la decadenza del P.U.A. approvato.

Art. 3 – Obiettivi

1. Gli obiettivi che i soggetti raggiungono con il presente Accordo sono i seguenti:

a) Parte proponente:

..... ;

b) Comune:

..... .

Art. 4 – Redazione del P.U.A. e termini per la sottoscrizione della convenzione

1. Ai fini della redazione e delle successive adozione ed approvazione, da parte dei competenti organi comunali, del P.U.A., rimane fermo l'obbligo da parte della Parte proponente di avere la piena proprietà dei terreni che rappresentino almeno il 75% (settantacinque per cento) delle aree rientranti nel Piano Urbanistico Attuativo medesimo ed almeno il 51% (cinquantuno per cento) del valore degli immobili ricompresi nell'ambito del Piano stesso, calcolato sulla base dell'imponibile catastale. Inoltre, la Parte proponente s'impegna ad acquisire ed a fare quanto possibile per

avere la titolarità di tutte le aree incluse nel P.U.A., al fine di evitare il ricorso ad eventuali procedure espropriative.

2. Entro (.....) giorni naturali e consecutivi dall'entrata in vigore del P.I. la Parte proponente si impegna a presentare gli elaborati del P.U.A. per la sua adozione ed approvazione, nonché a sottoscrivere la relativa convenzione attuativa.

Art. 5 – Attuazione degli interventi

1. Gli interventi, in adempimento alle previsioni del primo P.I. (*ndr: della variante n. al P.I.*), saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa, ovvero di rilascio del permesso di costruire.
2. In entrambi i casi saranno subordinati alla stipula, a cura e spese della Parte proponente, tra il Comune ed il proponente stesso, della convenzione attuativa di cui all'Art. 4, da trascrivere a sue cura e spese nei registri immobiliari.
3. In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.
4. La Parte proponente s'impegna a realizzare in via prioritaria (*ndr: riportare descrizione intervento*), ed in ogni caso entro il termine massimo di mesi dalla sottoscrizione della convenzione del P.U.A..
5. Le Parti concordano che non potrà essere richiesto e rilasciato il certificato di agibilità relativo al % (..... per cento) delle volumetrie (*ndr: residenziali, altro da specificare*) dell'iniziativa, se non successivamente al verificarsi di tutte le seguenti condizioni:
 - sia avvenuto il collaudo delle opere di urbanizzazione dello stralcio funzionale pertinente, collaudo che dovrà essere eseguito entro (.....) giorni dalla relativa richiesta scritta;
 - (*ndr: quanto altro oggetto di accordo*).
6. Per le successive e residue volumetrie (*ndr: quanto altro da specificare*) corrispondenti al % (..... per cento) del comparto (*ndr: residenziale, altro da specificare*) non potrà essere richiesto e rilasciato il certificato di agibilità se non successivamente all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione dello stralcio funzionale pertinente, collaudo che dovrà essere eseguito entro (.....) giorni dalla richiesta.

Art. 6 – Validità dell'accordo

1. La validità del presente accordo cessa in caso di mancato inserimento nel primo P.I. (*ndr: nella variante n. al P.I.*) dei contenuti previsionali urbanistici entro il termine indicato nel precedente Art. 2.
2. Detti contenuti si intendono inseriti nel primo P.I. (*ndr: nella variante n. al P.I.*) all'atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.
3. Le Parti concordano che se per qualsiasi ragione la convenzione attuativa del P.U.A. non dovesse essere sottoscritta entro i cinque anni successivi all'efficacia del primo

P.I. (*ndr: della variante n. al P.I.*), quest'ultimo decade, automaticamente e di diritto e, conseguentemente, le aree ed i beni come indicati e soggetti a trasformazione in forza del presente atto, ritornano al regime urbanistico generale previgente, senza alcuna possibilità da parte della Proponente di avanzare alcun diritto o reclamare danni o indennizzi e, quindi, senza che il Comune debba riconoscere alcunché alla Parte proponente stessa.

4. Resta inteso che il Comune non sarà comunque tenuto a versare indennizzi o risarcimenti (o qualsivoglia somma e/o onere, comunque denominati) per le mancate adozione e approvazione del P.I. o del P.U.A., nei termini del presente Accordo, o per il mancato rilascio di nulla osta, autorizzazioni o altri atti amministrativi (comunque denominati) da parte di altre amministrazioni pubbliche o imposte da soggetti diversi, comunque denominati ed a qualsivoglia titolo coinvolti.
5. Le Parti concordano che il presente Accordo resta valido ed efficace anche nel caso vengano introdotte modificazioni derivanti da prescrizioni contenute in autorizzazioni, pareri o altri atti amministrativi (comunque denominati) di altre amministrazioni pubbliche o soggetti diversi (comunque denominati ed a qualsivoglia titolo coinvolti).
6. Il presente Accordo perderà validità ed efficacia qualora l'iter amministrativo, necessario ed utile presupposto per il rilascio del permesso di costruire delle opere previste dal presente Accordo, non venga concluso entro (.....) mesi dalla sottoscrizione del presente Atto, fermo restando che il Comune non sarà tenuto a rimborsare o restituire alcunché che sia stato già versato dalla Parte proponente e ferme le obbligazioni a carico della proponente di cui all'Art. 8 e all'Art. 11.

Art. 7 – Norme integrative

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
2. La Parte proponente dichiara di essere consapevole che l'entrata in vigore di nuove o diverse previsioni urbanistiche, da chiunque disposte, comportano la decadenza del presente Accordo.
3. Anche in tal caso la Parte proponente rinuncia ad ogni indennizzo o risarcimento o ristoro o al rimborso delle somme già versate e delle fidejussioni eventualmente già escuse.
4. Nell'esecuzione e nella realizzazione delle opere e degli interventi previsti nel presente Accordo ed in attuazione del P.U.A., la Parte proponente, e ciascun cessionario di questa, seguirà di norma i principi previsti dal "*Protocollo di legalità ai fini della prevenzione dei tentativi d'infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture*", sottoscritto in Venezia il 09.01.2012 tra la Regione Veneto, ANCI Veneto, URPV e gli Uffici Territoriali del Governo, e quelli previsti dall'Allegato A della D.G.R.V. n. 537/03.04.2012, ove ed in quanto applicabili (rinnovo sottoscritto dal Presidente della Giunta regionale in data 07.09.2015 – schema approvato dalla Giunta regionale con Deliberazione n. 1036 del 10.08.2015).

5. In presenza dei presupposti di legge, organizzativi ed economici, la Parte proponente ed il cessionario privilegiano nell'esecuzione e nella realizzazione delle opere e degli interventi previsti nel presente accordo ed in esecuzione del P.U.A., aziende con sede nell'ambito territoriale della Città Metropolitana di Venezia.

Art. 8 – Obbligazioni di carattere generale

1. La Parte proponente e ciascun cessionario di questa assumono le obbligazioni di cui al presente Accordo per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo e comunque si obbligano – in caso di alienazioni, anche parziali, o di costituzione di diritti reali relativi ad aree od edifici inclusi nell'ambito – a trasferire in corpo, pro quota, agli aventi causa, tutti gli obblighi derivanti dal presente accordo, senza che ciò valga a liberarli dagli obblighi assunti, restando solidamente obbligati nei confronti del Comune, unitamente ai cessionari.
2. La Parte proponente e i suoi aventi causa s'impegnano ad inserire quanto previsto nel presente articolo nei singoli atti di trasferimento, totale o parziale, indicando espressamente diritti ed obblighi oggetto del presente accordo, prevedendo che gli acquirenti si impegnino esplicitamente a subentrare in tutto al cedente nell'assunzione degli obblighi assunti.
3. Il Comune, una volta verificata la regolarità delle cessioni operate ai sensi del presente articolo, e verificato il subentro del cessionario in tutti gli obblighi, libererà il cedente entro (.....) giorni successivi restituendo le fidejussioni.
4. A garanzia delle obbligazioni contenute nel presente accordo, la Parte proponente si impegna:
 - a) per il periodo intercorrente tra la sottoscrizione del presente accordo e fino alla sottoscrizione della convenzione attuativa del P.U.A. a depositare fidejussione bancaria e/o assicurativa – altro¹ di gradimento del Comune, consenso che non potrà essere irragionevolmente negato, per un importo di euro (..../00) n. rilasciata da emessa in data e con validità per il periodo minimo di (.....) mesi. Le Parti concordano che l'operatività della garanzia e l'incasso della fidejussione sono connessi e conseguenti ad ogni eventuale ipotesi di abbandono o rinuncia o sospensione o ritardo all'avvio e/o alla prosecuzione del procedimento urbanistico di cui al presente accordo, ad opera della Parte proponente, come anche per irregolare o incompleto adempimento, sempre da parte della proponente, a quanto previsto nel presente accordo. La fidejussione copre la mancata sottoscrizione della convenzione del P.U.A. per fatto della Parte proponente, ed anche il mancato adempimento degli obblighi di cui al successivo Art. 11 comma;
 - b) per il periodo intercorrente tra la sottoscrizione della convenzione del P.U.A. e fino al definitivo conseguimento dei benefici pubblici previsti ed elencati in premessa, a depositare, prima della sottoscrizione della convenzione predetta, fidejussione bancaria e/o assicurativa – altro² di gradimento del Comune, consenso che non potrà essere irragionevolmente negato, di importo pari ad euro (...../00); gli estremi della fidejussione saranno riportati nella convenzione del P.U.A.;

¹ v. nota D.C.C. n. del "Linee guida e criteri generali da applicare agli accordi pubblico-privato – criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico" capitolo "Terza fase: conclusione dell'accordo"

² idem. nota precedente

- c) per l'esecuzione delle opere e degli interventi di cui all'Art., comma, e delle opere di urbanizzazione, a depositare una fidejussione bancaria e/o assicurativa di gradimento del Comune, consenso che non potrà essere irragionevolmente negato, di importo pari ad euro (...../00) di durata non inferiore a (.....) mesi i cui estremi saranno riportati nella convenzione del P.U.A.;
- d) per le espropriazioni che dovranno essere eventualmente effettuate dal Comune per l'attuazione del presente accordo e dei successivi atti e provvedimenti connessi e conseguenti, a depositare una fidejussione bancaria e/o assicurativa di gradimento del Comune, consenso che non potrà essere irragionevolmente negato, di importo che sarà determinato prima dell'adozione del P.U.A. e comunque tale da coprire integralmente tutte le spese, oneri ed indennizzi, come previsti dal successivo Art. 11.
5. Le fidejussioni sopra elencate devono essere riscuotibili entro quindici (15) giorni naturali e consecutivi, dalla semplice richiesta del Comune, con rinuncia da parte del fidejussore del beneficio della preventiva escussione del debitore principale e rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile.
6. Tutte le fidejussioni dovranno prevedere che eventuali controversie e questioni in genere che dovessero insorgere tra il Comune ed il fidejussore, quale che sia la natura ed in relazione a tutto quanto previsto nel presente accordo e negli atti e nei procedimenti successivi, inerenti e/o conseguenti, nessuna esclusa ne eccettuata sono deferite alla competenza del giudice che con riferimento al Comune è competente per territorio.
7. Tutte le fidejussioni dovranno essere accompagnate da una dichiarazione, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, con la quale l'Istituto o Compagnia o Intermediario, dichiara che il sottoscrittore, risulta persona autorizzata ad impegnare l'Istituto o Compagnia o Intermediario. A tale dichiarazione dovrà essere allegata una copia fotostatica, non autenticata, di un documento d'identità del dichiarante in corso di validità.

Art. 9 – Recesso e controversie

1. Il Comune per ragione di pubblico interesse, previa tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.
2. Per tutte le controversie relative al presente Accordo le Parti eleggono domicilio presso il Comune di Meolo e la competenza sarà del T.A.R. del Veneto.

Art. 10 – Registrazione e trascrizione

1. Il Proponente s'impegna a provvedere a propria cura e spesa alla registrazione presso il competente Ufficio Registro e alla trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari del presente atto, nonché dell'atto relativo alla di cessione definitiva di quanto indicato al precedente art. 2, con piena rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse competere in ordine alla trascrizione suddetta e con esonero per il Conservatore dei registri immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

Art. 11 – Spese e tasse

1. La Parte proponente si assume l'obbligo di pagare tutte le spese, gli oneri, le imposte, ecc., comunque denominate ed a qualsivoglia titolo, anche di carattere tecnico e/o amministrativo, che il Comune ha direttamente o indirettamente sostenuto per giungere alla sottoscrizione del presente Accordo o che dovrà direttamente o indirettamente sostenere per dare seguito al presente accordo stesso ed ai procedimenti connessi ed agli atti conseguenti, versando gli importi relativi entro (.....) giorni naturali e consecutivi, dalla semplice richiesta scritta del Comune, nel limite massimo di euro (...../00) previa presentazione della relativa documentazione, senza che la parte proponente possa sindacare la documentazione stessa.
2. Oltre a quanto previsto nei precedenti articoli, le Parti concordano che ogni onere e tutte le spese, anche notarili e legali (per ogni vertenza giudiziaria o amministrativa), imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente Atto, comprese quelle che fossero necessarie in quanto relative ad eventuali espropriazioni per pubblica utilità, nonché quelle relative a frazionamenti, collaudi ed al trasferimento delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune, sono ad esclusivo carico della Parte proponente. Tali somme saranno versate al Comune entro (.....) giorni naturali e successivi, dalla semplice richiesta del Comune medesimo. Per quanto possibile, il Proponente chiede le agevolazioni fiscali in materia e in particolare quelle previste dalla legge 28.6.1943 n. 666 e dal D.P.R. 29.9.1973 n. 601 e successive modifiche e integrazioni.

Del che si è redatto il presente Atto che consta di facciate n. e righe n. che, previa lettura, viene sottoscritto da tutte le Parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Meolo (VE)
il

La Parte proponente
.....

Allegati:

.....



COMUNE DI MEOLO

Città Metropolitana di Venezia

Settore III – Servizi Tecnici
Edilizia Privata – Urbanistica
Pianificazione e Governo del Territorio

Governo del Territorio
PIANO REGOLATORE COMUNALE
Linee Guida e Metodologie Operative

URBANISTICA CONSENSUALE

meccanismi negoziali

(accordi tra soggetti pubblici e privati)

Linee guida e criteri generali

da applicare agli accordi pubblico-privato

*criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative
di rilevante interesse pubblico*

in attuazione dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 (articoli 11 e 12 L. n. 241/1990)

Ufficio di Piano Comunale

Responsabile: Geom. Danilo Campaner

Dott. Roberto Colletto

Assessorato Pianificazione Urbanistica e Tutela del Paesaggio

Ass. Dott. Manuel Meneghel

Attività di supporto (*tecnico-specialistico*)

Avv. Gabriele Maso

Arch. Giancarlo Ghinello

revisione:

UdP: 29.10.2018

PREAMBOLO di carattere generale

Il processo di significativo cambiamento e di innovazione riguardante le modalità, le procedure della pianificazione del territorio, le caratteristiche ed i contenuti delle strumentazioni urbanistiche territoriali e urbane, è stato avviato con l'entrata in vigore, nell'aprile del 2004, della vigente legge urbanistica regionale dettante norme per il governo del *territorio* e in materia di *paesaggio*, in attuazione dell'articolo 117 della Costituzione.

La legge regionale ha stabilito *criteri, indirizzi, metodi e contenuti* degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento, tra le finalità, anche dell'*utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente*¹, da *perseguire* nel rispetto dei principi di *sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza*, mediante il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni, alla formazione degli strumenti di pianificazione ed alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali, nonché *il riconoscimento in capo ai comuni della responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio*².

Già a partire dalla sua entrata in vigore, la L.R. n. 11/2004 ha costituito quindi un primo indirizzo normativo verso il raggiungimento degli obiettivi di tutela delle aree agricole, incentivazione della rigenerazione urbana, semplificazione delle procedure per gli investimenti di riqualificazione favorendo l'efficienza energetica del costruito attraverso demolizioni e ricostruzioni adeguate, riduzione *dell'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive*.

Con particolare riferimento alle *“disposizioni per il contenimento del consumo di suolo”*, il documento relativo ai *“Dati informativi concernenti la legge regionale 6 giugno 2017, n. 14”*, al punto *“2. Relazione al Consiglio regionale”*³ riporta quanto di seguito brevemente riepilogato:

- ... *La crisi economico-finanziaria ed, in particolare, quella del mercato immobiliare, segnano la fine di un'epoca, inducendo una riflessione sullo stato di “salute” del nostro territorio ed, insieme, un ripensamento sugli obiettivi della pianificazione urbanistica. ...;*
- ... *In realtà la crisi non è affatto addebitatale soltanto al ritardo accumulato in ordine all'adeguamento infrastrutturale della Regione, ma piuttosto come l'esito complessivo di un modello insediativo che inesorabilmente ha consumato la rete esistente in tutte le sue dimensioni e possibilità e, con essa, ha intaccato ed eroso molte delle risorse territoriali della Regione. ...;*
- ... *L'urbanizzazione “con continuità” è il risultato di una domanda crescente di spazio, connaturata ad un incremento di attività e fabbisogni per i diversi soggetti (le imprese e le famiglie). Domanda e offerta di territorio (intesa quest'ultima soprattutto in termini di previsioni urbanistiche) in molti casi tendono a non incontrarsi provocando distorsioni che non possono che essere attribuite ad una limitata capacità di recepire e orientare le richieste di suolo necessarie alla vitalità produttiva del sistema economico. ...;*

¹ Art. 2 (contenuti e finalità), c. 1, lett. d), L.R. n. 11/2004.

² Art. 2 (contenuti e finalità), c. 2, lett. d), L.R. n. 11/2004.

³ Relazione della Seconda Commissione consiliare (relatore il Presidente della stessa, consigliere Francesco Calzavara). Si evidenzia che nel B.U.R. n. 51 del 25.05.2018 è stata pubblicata la D.G.R. n. 668 del 15.05.2018 recante *“Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125/CR del 19 dicembre 2017”*.

- ... *Le aree metropolitane stesse, che appaiono oggi meno soggette ad una espansione incontrollata, hanno in parte semplicemente trasferito all'esterno i loro processi di crescita. ...;*
- ... *Il modello diffuso, che caratterizza il sistema insediativo dell'area centrale veneta, ha pertanto generato situazioni complesse e avanzate di consumo di suolo, di illogica sottrazione di aree all'attività agricola e ambientale e di disordine insediativo, determinando in definitiva un'usura eccessiva delle risorse naturalistiche non riproducibili che, oltre a provocare come conseguenza uno scadimento del livello generale della vita nel territorio regionale, hanno messo in crisi l'efficacia stessa e la continuità del modello produttivo esistente. ...;*
- ... *La dimensione assunta da questi processi impone, oggi in modo inderogabile, di considerare il territorio una risorsa non riproducibile a cui vanno applicati i canoni di razionalità economica propri di queste condizioni. ...;*
- ... *Il perseguire ancora processi di "spontaneismo" insediativo porterebbe, invece, in breve tempo, ad uno stato di congestione endemica e conflittualità permanente fra usi diversi con costi notevoli per il sistema economico e sociale. ...;*
- ... *Preso atto delle difficoltà nella gestione di un territorio così destrutturato, le linee guida per il governo futuro promuovono un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica, ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali, ad una maggiore partecipazione dei cittadini al governo del territorio, alla necessità di una più efficace cooperazione tra i diversi livelli e soggetti istituzionali e ad una concreta programmazione degli interventi. (P.R.S., Capitolo 2, paragrafo "La ricomposizione del Territorio"). ...;*

Pertanto la nuova L.R. n. 14 del 06.06.2017 (B.U.R. n. 56/2017, entrata in vigore il 24 giugno 2017) dettante, principalmente, le disposizioni per il contenimento del consumo di suolo *"segna l'inizio di un nuovo percorso che, in vista dell'obiettivo comunitario nel 2050, mira, nel breve periodo, al contenimento del consumo di suolo, promuovendo da subito il passaggio dall'urbanistica dell'espansione, all'urbanistica della riqualificazione e della rigenerazione del tessuto insediativo esistente, dal consumo del suolo agricolo e naturale, al suo recupero e valorizzazione, nella consapevolezza delle funzioni ecosistemiche che lo stesso garantisce e del suo essere una risorsa limitata e non rinnovabile"*.

Tale legge *"promuove un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica che da oggi, deve essere ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali"*⁴.

Sul tema delle città, delle loro dotazioni territoriali, della crescita e della loro rigenerazione urbana, del fabbisogno di servizi e di aree pubbliche destinate a migliorare la qualità della vita dei residenti è qui che si misura quella riforma dell'urbanistica che sta tuttavia affermandosi 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.

"La proprietà è pubblica e privata" e "La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti" per cui il venir meno della "funzione sociale" fa venir meno la stessa tutela giuridica.

⁴ Dalla D.G.R. n. 668 del 15.05.2018 (BUR n. 51 del 25.05.2018) "Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125/CR del 19 dicembre 2017".

Le norme del codice civile sulla proprietà sono subordinate alle norme di ordine pubblico economico immediatamente precettive degli articoli 41, 42 e 43⁵ della Costituzione che sanciscono la prevalenza dell'utilità sociale e della funzione sociale della proprietà sull'interesse privato, nonché della tutela dell'interesse generale, come disciplinato dall'art. 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea⁶.

Si tratta di dare effettivo contenuto alla "funzione sociale della proprietà"⁷ di cui all'art. 42 della Costituzione e di introdurre, nell'esercizio della cura degli interessi pubblici, elementi di doverosità dell'azione amministrativa che mirino a evitare eccessive discriminazioni tra proprietari⁸ e soprattutto a soddisfare effettivamente la dotazione di beni comuni in una visione di lungo periodo.

Va perseguito l'obiettivo di trovare il giusto equilibrio tra interessi pubblici e interessi privati attraverso modelli di pianificazione (specie di competenza comunale) che innovino rispetto alla vigente disciplina e raggiungano obiettivi maggiormente rispondenti sia agli interessi dell'economica, sia a quelli della collettività, comunque funzionalizzati a un consumo "misurato" del territorio, che tenga conto delle aspettative delle generazioni future.

Analizzare il *paesaggio urbano*, inteso quale *paesaggio dell'attualità*, costituisce ora obiettivo primario tra le politiche territoriali, ed in particolare degli strumenti di pianificazione, al fine di individuare isole di degrado e di scarsa riconoscibilità, marginali, con situazioni spaziali non definite, i vuoti generati da una progettazione incompiuta, spazi ambigui tra forme definite, infrastrutture obsolete, aree dimesse, ovvero *porzioni di territorio ove sia possibile prefigurare nuovi scenari urbani, nuove aree di progetto urbano* il cui ruolo è quello di configurare e connettere frammenti di territorio, *rileggendo e reinterpretando il legame con il contesto*, ricreando *nuovi luoghi* pure per le aree di

⁵ Art. 41: L'iniziativa economica privata è libera. Non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale o in modo da recare danno alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana. La legge determina i programmi e i controlli opportuni perché l'attività economica pubblica e privata possa essere indirizzata e coordinata a fini sociali.

Art. 42: La proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati. La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti. La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi d'interesse generale. La legge stabilisce le norme ed i limiti della successione legittima e testamentaria e i diritti dello Stato sulle eredità.

Art. 43: A fini di utilità generale la legge può riservare originariamente o trasferire, mediante espropriazione e salvo indennizzo, allo Stato, ad enti pubblici o a comunità di lavoratori o di utenti determinate imprese o categorie di imprese, che si riferiscano a servizi pubblici essenziali o a fonti di energia o a situazioni di monopolio ed abbiano carattere di preminente interesse generale.

⁶ *Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea* – Titolo II: Libertà – Articolo 17 – Diritto di proprietà: 1. Ogni persona ha il diritto di godere della proprietà dei beni che ha acquisito legalmente, di usarli, di disporne e di lasciarli in eredità. Nessuna persona può essere privata della proprietà se non per causa di pubblico interesse, nei casi e nei modi previsti dalla legge e contro il pagamento in tempo utile di una giusta indennità per la perdita della stessa. L'uso dei beni può essere regolato dalla legge nei limiti imposti dall'interesse generale. 2. (omissis).

⁷ La Repubblica vigila affinché la proprietà abbia una funzione sociale, in pratica che sia utile alla società. Per questo motivo, alcuni limiti possono essere dettati per ragioni pubbliche come, ad esempio, quelle sottostanti l'espropriazione, in cui prevale sul diritto dei singoli il diritto della collettività.

⁸ Si pone, in questo senso, da una parte il problema della compatibilità delle modalità di esercizio dei poteri discrezionali con il principio di legalità dell'azione amministrativa e, dall'altra, quello dei limiti che tale discrezionalità incontra con il regime della proprietà coperto da espressa riserva di legge statale (art. 42 Cost.) in caso di conformazione del regime dei suoli.

marginie che seguono il continuo del costruito, anche partendo da un disegno e da una nuova concezione delle infrastrutture urbane come occasioni di progetto architettonico.

Si tratta di stabilire nuovi criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica per il recupero della funzionalità del suolo attraverso l'assunzione di politiche di sviluppo e di conservazione in rapporto al *valore ambientale del suolo*, per tutelare e *valorizzare il territorio aperto* e per *promuovere il riuso, la riqualificazione e la rigenerazione urbana sostenibile, integrata, contestuale, inclusiva* delle aree di urbanizzazione consolidata e degli spazi residuali di bordatura – capace di coniugare le aspettative di tutti i diversi attori impegnati in questo processo, finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani, prestabilendo modalità di redazione dei progetti d'intervento da elaborare con il coinvolgimento degli abitanti e dei soggetti pubblici e privati interessati – *tenendo conto delle identità espresse dal territorio* e degli scambi relazionali utili a migliorare la *sicurezza urbana*.

Tra i principi informatori per il contenimento del consumo del suolo sono annoverabili:

- l'assunzione della *dimensione paesaggistica* come ambito privilegiato d'azione per un nuovo progetto urbano;
- la restituzione del suolo consumato anche attraverso la rinaturalizzazione, il riuso, la riqualificazione e la rigenerazione integrata, sia della natura, sia del territorio, ma anche contestuale, ossia delle aree di urbanizzazione consolidata tenendo conto dei bisogni, fabbisogni ed esigenze espresse dalla collettività;
- la riorganizzazione morfologica e funzionale delle *aree interstiziali e di margine* (frammenti urbani degradati che incidono negativamente sulla qualità della vita e sull'identità sociale);
- la creazione di una *rete di relazioni di reciprocità* tra i diversi *luoghi* del paesaggio urbano, quale preconditione per la promozione e l'attuazione di un *sistema integrato di sicurezza* nell'uso degli spazi pubblici e dei luoghi urbani in generale;
- la rivitalizzazione della città pubblica, attraverso la promozione della sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica, sicurezza e rispondenza ai valori identitari e sociali della comunità locale, riconoscendo un *ruolo decisivo agli spazi collettivi*, ossia spazi urbani per la comunità, contenitori di un tempo creativo che non rispondono né alle esigenze primarie del lavoro, né a quelle secondarie del riposo, con particolare attenzione alle specifiche esigenze e istanze importanti dei bambini, dei giovani e degli anziani;
- l'attivazione di forme di collaborazione, nell'espletamento della *funzione pubblica*, intesa come tutela del pubblico interesse, con tutti i soggetti portatori coinvolti, ancorché privati, che contribuiscano alla riqualificazione del territorio e delle città, su basi di equilibrio economico-finanziario e di programmazione temporale, sia dei procedimenti, sia delle iniziative, in un contesto di prevedibilità, certezza e stabilità della regolazione;
- la previsione di particolari misure di vantaggio volte a incentivare e favorire il riuso, la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi esistente *dismessi o dismettibili*, la riqualificazione e la valorizzazione delle aree di urbanizzazione consolidata e dei frammenti urbani interstiziali, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, *promuovendo la qualità urbana ed architettonica* anche attraverso la riqualificazione edilizia ed ambientale e la riqualificazione urbana del patrimonio edilizio esistente, nonché i programmi di rigenerazione urbana sostenibile;

anche per queste finalità gli articoli 5, 6 e 7 della L.R. n. 14/2017 disciplinano rispettivamente gli interventi di “*riqualificazione edilizia ed ambientale*”, quelli di “*riqualificazione urbana*” ed i programmi di “*rigenerazione urbana sostenibile*” che interessano specificatamente “*opere incongrue o elementi di degrado*” (ossia manufatti / edifici, assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale, che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, anche sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza), “*ambiti urbani degradati*” (cioè le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, assoggettabili agli interventi di riqualificazione urbana, contraddistinti da degrado edilizio, degrado urbanistico, degrado socio-economico e/o degrado ambientale), “*ambiti urbani di rigenerazione*” (ovvero le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, assoggettabili ai programmi di rigenerazione urbana sostenibile, caratterizzati da attività di notevole consistenza, dismesse o da dismettere, incompatibili con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, nonché le parti significative di quartieri urbani interessate dal sistema infrastrutturale della mobilità e dei servizi);

al fine di favorire la riqualificazione, il recupero e il riuso dell’edificato esistente, può essere consentito l’uso temporaneo di volumi dismessi o inutilizzati ubicati in zona diversa da quello agricola (con esclusione dell’uso ricettivo); i progetti di riuso dovranno mirare preferibilmente a sviluppare l’interazione tra la creatività, l’innovazione, la formazione e la produzione culturale in tutte le sue forme, creando opportunità di impresa e di occupazione (in tal senso l’art. 8 della L.R. n. 14/2017).

Sempre più importanza riveste il rapporto tra la “*pianificazione*” e la “*programmazione*”. Dalla “*Nota di Aggiornamento al Documento di Economia e Finanza Regionale*” 2018-2020 (D.C.R. n. 183 del 13.12.2017), contenente le linee strategiche su cui l’Amministrazione regionale sarà impegnata nel prossimo triennio, relativamente alla “*MISSIONE 08 – assetto del territorio ed edilizia abitativa*” è desumibile quanto di seguito sinteticamente riepilogato:

- (...) Nell’ottica, quindi, di garantire la tutela delle risorse e nel contempo consentire l’insediamento abitativo e produttivo, appare prioritario promuovere e sostenere il riuso e la rigenerazione di aree già interessate da processi di edificazione, orientando gli interventi edilizi verso ambiti già urbanizzati, degradati o dismessi. In tale contesto vanno inoltre incentivati gli interventi di adeguamento antisismico degli edifici oggetto di recupero.
- (...) Il 31 dicembre 2018 è prevista la scadenza della L.R. 8 luglio 2009 n. 14 (c.d. Piano casa), già prorogata attraverso il collegato alla stabilità 2017. Alla luce degli importanti effetti prodotti in un periodo di crisi economica, sia in termini di posti di lavoro creati, sia di ricchezza prodotta⁹, *si ritiene strategico prevedere un nuovo piano casa che sia orientato al rilancio del settore delle costruzioni secondo le finalità della recente legge regionale sul riuso del patrimonio esistente e del consumo di suolo “zero”*¹⁰.

⁹ 100.000 domande (interventi edilizi): 26.000 primo piano casa (L.R. n. 14/2009), 1 miliardo di euro di investimenti; 44.000 secondo piano casa (L.R. n. 13/2011), 3 miliardi di euro di investimenti; 30.000 terzo piano casa (L.R. n. 32/2013), 5 miliardi di euro di investimenti, per un totale di circa 9 miliardi di euro di investimenti.

¹⁰ La Giunta regionale, tramite propria deliberazione n. 43/DDDL del 08.10.2018, ha approvato il disegno di legge “*Politiche per la riqualificazione urbana e l’incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto*” (presentato al Consiglio in data 09.10.2018 – PDL n. 402) che prevede la messa a regime del c.d. Piano Casa ed introduce misure finalizzate alla rinaturalizzazione del territorio veneto ed al miglioramento della qualità della vita all’interno delle città.

- Parallelamente vanno migliorate le relazioni tra spazio rurale, urbano e rete ecologica e va perseguita la valorizzazione del suolo non edificato, tutelando la superficie agricola per garantirne la fruibilità alle prossime generazioni, qualificando il paesaggio e preservando la resilienza del territorio agli eventi estremi.
- Gli aspetti conoscitivi e lo sviluppo delle informazioni territoriali rappresentano un fattore chiave per attuare modelli dinamici di gestione territoriale volti alla sostenibilità sociale, economica e ambientale e orientati alla salvaguardia delle funzioni di beni ambientali e paesaggistici del Veneto.
- In tal senso, è strategico lo sviluppo degli indirizzi del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) per la sostenibilità delle trasformazioni territoriali, ed è altrettanto importante migliorare gli strumenti di conoscenza e governo del territorio, valorizzare e riqualificare il sistema paesaggistico ambientale.
- Le strategie pianificatorie devono inoltre essere sviluppate in un contesto di condivisione e concertazione con gli attori del territorio, favorendo una *governance* partecipativa e inclusiva, con l'obiettivo di sostenere la pianificazione dei territori "intelligenti", attraverso politiche che prevedano le tematiche di "*smart territories & communities*".

La nuova stagione dell'urbanistica sembra far convergere verso i medesimi obiettivi sia la strategia dei poteri pubblici, sia la soddisfazione degli interessi privati, in quanto entrambi muovono verso lo stesso obiettivo finalistico: quello cioè di innovare nei tradizionali sistemi di governo delle trasformazioni urbane superando le fratture tra pubblico e privato, migliorando la performance dello sviluppo urbano, la coesione sociale e la competitività delle aree urbane.

Tradizionalmente, si parla di "cura di interessi pubblici" per intendere l'attività (indifferentemente) pubblicistica o privatistica posta in essere dalla pubblica amministrazione. Quest'ultima può infatti perseguire fini pubblici non solo mediante l'esercizio di pubbliche funzioni e pubblici poteri, ma anche quando ponga in essere un'attività sottoposta – in tutto o in parte – alla disciplina prevista per i rapporti tra soggetti privati.

In merito alla conformazione procedimentale dell'interesse, il ricorso a strumenti di tipo consensuale o privatistico non pare porre in discussione il carattere indisponibile dell'interesse pubblico. Semmai il processo di definizione dell'*"interesse pubblico di sintesi del caso concreto"* potrebbe anche rinvenire negli strumenti consensuali di tipo privatistico, un utile ed efficace strumento di realizzazione di un ordinamento pluralista a carattere sociale. A tal punto, le scelte amministrative risultano, a prescindere dagli strumenti utilizzati (di tipo pubblicistico o privatistico), il risultato di un complesso processo di comparazione e di valutazione, non solo sul piano meramente formale dell'obbligo di presa in considerazione, ma su quello sostanziale di ricerca della soluzione più giusta ed efficace del caso concreto.

La tendenziale coincidenza tra interesse pubblico e interessi sociali si pone in linea con le prerogative di uno Stato pluralistico nel quale è dato assistere ad un sostanziale e progressivo affiancamento agli interessi pubblici, presi in cura direttamente dall'amministrazione, del fenomeno della rappresentanza e cura di interessi pubblici da parte di soggetti aventi natura giuridica privata, operanti a vario titolo, in ciò legittimati sia dal principio di sussidiarietà, ormai costituzionalmente sancito, sia dai consolidati principi

dell'ordinamento comunitario.

Il potere pubblico – tanto più alla luce dell'ordinamento comunitario – non appartiene ad un soggetto, ma all'ordinamento. Da ciò, la sostanziale uguaglianza, sotto il profilo della relativa virtuale capacità di farsene portatori (a determinate condizioni e limiti), di tutti i soggetti giuridici, siano essi pubblici o privati.

Appare quasi superfluo rilevare che l'estensione dell'area della consensualità offre alla pubblica amministrazione – ormai inadeguata a farsi carico (sul piano finanziario / organizzativo) di tutti gli ambiti di interesse pubblico – una opportunità rilevante, sia in termini di capacità di individuazione di interessi che altrimenti rischierebbero di restare privi di tutela, sia di minore e non pregiudiziale sacrificio degli interessi privati, anche in vista di un più efficace perseguimento dello stesso interesse pubblico.

TABELLA RIASSUNTIVA (SINTESI)

principali azioni:

passaggio dall'urbanistica autoritativa all'urbanistica consensuale

(nella consapevolezza che il consenso costituisce legittimazione del potere pubblico)

***la "città pubblica" come priorità dell'azione dei pubblici poteri nelle scelte di pianificazione
ricerca di modalità tese alla "cattura del valore" rispetto ai vantaggi acquisiti dai beni privati***

(in funzione solidaristica con gli interessi generali della collettività)

superamento dell'indennizzo espropriativo relativo ai vincoli urbanistici

(attraverso compensazioni che non comportino oneri per l'amministrazione)

anche attraverso

il ricorso al capitale privato per assicurare la dotazione di beni di uso collettivo

il graduale superamento della rendita fondiaria e urbana

(a favore di una giustizia redistributiva tra interessi privati e interessi pubblici)

il superamento del principio di zonizzazione

(con l'introduzione del principio della perequazione urbanistica)

nel perseguimento degli

INTERESSI PUBBLICI CONCRETI EMERGENTI

legati ai fini selezionati dall'amministrazione e modellati sulle esigenze variabili della collettività

CONSIDERAZIONI GENERALI

a) sulla natura dell'accordo

In merito agli “accordi tra soggetti pubblici e privati”, l'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., dispone quanto segue:

“1. I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

2. Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e successive modificazioni”.

Dal tenore letterale della norma, con particolare riferimento ai primi tre commi, emerge, in primo luogo, che gli accordi tra soggetti pubblici e privati riguardano progetti ed iniziative di *rilevante interesse pubblico* e sono finalizzati alla determinazione di alcune *previsioni discrezionali* degli atti di pianificazione.

In sostanza la legge attribuisce all'Amministrazione la competenza a valutare quali progetti e iniziative siano di (rilevante) interesse pubblico ma con la specificazione che lo strumento urbanistico e l'accordo sono soggetti alle medesime forme di pubblicità; gli accordi, infatti, costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono.

In altre parole, vanno individuati e definiti gli *interesse pubblici* e posti in relazione alla scala di pianificazione cui accedono, con l'avvertenza di *non trasformare un accordo procedimentale in strumento per una generalizzata “contrattualizzazione” del potere di pianificazione*, potere caratterizzato dalla natura pubblicistica delle scelte.

In merito agli *interessi pubblici* in urbanistica viene rammentato quanto segue:

- l'*interesse pubblico* nel diritto amministrativo non è mai un “a priori”, ma è sempre la “risultante” di un “procedimento” nell'ambito del quale avviene la comparazione / bilanciamento degli interessi pubblici e privati coinvolti nella decisione pubblica (Sandulli – Levi);
- in *particolare* l'interesse pubblico “urbanistico” è oggettivamente complesso, frammentato, quindi il frutto di una “ponderazione di tutti gli interessi”¹¹;
questo è ancora più vero in urbanistica, dove il Piano “*costituisce propriamente la sede non tanto dell'affermazione degli interessi da soddisfare quanto piuttosto della loro*

¹¹ C. di S., sentenza n. 616/2014, c.d. “Oderzo”: (...) *E deve essere rimarcato come il ricorso a concetti di più difficile concretizzazione, come appunto quello di interesse pubblico, non deve far dimenticare come questo non abbia una sua connotazione unica e globalizzante, ma sia oggettivamente complesso, frammentato e, nella sua connotazione più utilizzata, quella di interesse pubblico in concreto, sia il frutto di una ponderazione di tutti gli interessi, privati e pubblici, che si equilibrano nel procedimento.* (...).

composizione sul territorio” (Stella Richter).

Lo “scopo pubblico” della disciplina urbanistica è rappresentato dalla “fruizione” privata / collettiva delle aree in modo “sempre coerente con le aspettative di vita della popolazione che ivi risiede”.

Con riferimento al patrimonio edilizio esistente, l’azione della Pubblica Amministrazione deve essere orientata anche a scongiurare qualsivoglia “forma di abbandono” in quanto incompatibile (in antitesi) con gli “interessi generali”.

Si deve inoltre precisare che la conclusione degli accordi non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) degli strumenti urbanistici e territoriali cui accedono, né deve essere in contraddizione con le indicazioni dei relativi documenti preliminari e programmatici.

Nella sentenza del TAR Veneto n. 419 del 28.03.2014, con riferimento all’accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., si legge che lo stesso è attratto nella categoria degli accordi integrativi ex art. 11 L. n. 241/1990 e s.m.i.: “... 2.1. *L’accordo in questione ha natura di accordo procedimentale, ai sensi dell’art. 11 della L. n. 241/1990 richiamato dal comma 4 dell’art. 6 della L.R. n. 11/2004, ed in particolare di accordo integrativo, essendo finalizzato alla determinazione delle previsioni discrezionali dell’atto di pianificazione urbanistica, ed inserendosi nella serie procedimentale di adozione e di approvazione di tale atto senza concluderla. Tale tipo di accordo, a differenza degli accordi sostitutivi, esaurisce la sua funzione nel momento in cui viene recepito dallo strumento pianificatorio, nella fattispecie dal P.A.T. e poi dal P.I.. Da tale momento in poi varrà la previsione (avente natura di indirizzo, di coordinamento, strategica o operativa) del P.A.T. e del P.I. recettiva e sostitutiva dell’accordo.*

2.2. L’accordo procedimentale introdotto dall’art. 6 della L.R. n. 11/2004 ha natura strumentale, essendo finalizzato infatti a garantire la condivisione e dunque la concreta attuabilità di alcune scelte urbanistiche, ma una volta che queste ultime sono state adottate con l’approvazione dell’atto di pianificazione e programmazione, per ciò che riguarda l’attuazione di tali scelte riprende vigore il potere discrezionale dell’amministrazione di pianificazione e di programmazione degli interventi attuativi. E tale fase di attuazione delle trasformazioni non è direttamente regolata dall’accordo ex art. 6 che invece ha esaurito la sua efficacia, viceversa saranno le previsioni degli programmatorie degli strumenti urbanistici generali ad indirizzarla”.

Sulla scorta del ragionamento sviluppato dal giudice amministrativo pare di poter affermare che è necessario tradurre in normativa di Piano le condizioni di efficacia e le modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche determinate sulla base dell’accordo.

Per completezza viene segnalato che l’art. 11 della L. n. 241/1990, cui espressamente rinvia l’ultimo comma del sopra riportato art. 6, stabilisce che gli accordi debbono essere stipulati per atto scritto a pena di nullità e devono essere motivati.

b) *Sulle scelte urbanistiche in rapporto alla discrezionalità¹² e sull’affidamento qualificato del privato – Potestà pianificatoria dei Comuni*

Le scelte urbanistiche dettate dall’Amministrazione comunale con il P.R.G. (nдр: P.I.) costituiscono valutazioni connotate da amplissima discrezionalità, sottratte, come tali al sindacato di legittimità, salvo che non siano inficiate da errori di fatto abnormi ovvero da manifestata irragionevolezza, vizi, nella specie, non rinvenibili (Cons. Stato, Sez. IV,

¹² (C. di S., sentenza n. 5114/2013)

27.07.2011, n. 4505; idem 09.07.2002, n. 3817; 06.02.2002, n. 664).

Le scelte riguardanti la classificazione dei suoli sono sorrette da ampia discrezionalità e in tale ambito la posizione dei privati risulta recessiva rispetto alle determinazioni dell'Amministrazione, in quanto scelte di merito non sindacabili dal giudice amministrativo, salvo che non siano inficiate da arbitrarietà o irragionevolezza manifeste, ovvero da travisamento dei fatti in ordine alle esigenze che si intendono nel concreto soddisfare, potendosi derogare a tale regola solo in presenza di situazioni di affidamento qualificato dei privati ad una specifica destinazione del suolo, nel caso non sussistenti (Consiglio di Stato, IV, 12 maggio 2016, n. 1907; T.A.R. Lombardia, Milano, II, 27 febbraio 2017, n. 451).

Oltretutto, in materia urbanistica, non opera il principio del divieto di *reformatio in peius*, in quanto in tale materia l'Amministrazione gode di un'ampia discrezionalità nell'effettuazione delle proprie scelte che relega l'interesse dei privati alla conferma della previgente disciplina ad interesse di mero fatto non tutelabile in sede giurisdizionale (Consiglio di Stato, IV, 24 marzo 2017, n. 1326; T.A.R. Lombardia, Milano, II, 27 febbraio 2018, n. 566; 15 dicembre 2017, n. 2393).

*Affidamento qualificato del privato*¹³

Il TAR Piemonte, Sez. II, con la sentenza 5 settembre 2018, n. 996, ha ribadito i principi più volte espressi dalla giurisprudenza amministrativa in relazione all'esercizio del potere di pianificazione urbanistica ed alla natura della motivazione delle scelte in tal modo effettuate.¹⁴

Ricorda la sentenza in rassegna che, per giurisprudenza unanime, l'esistenza di una precedente diversa previsione urbanistica non comporta per l'Amministrazione la necessità di fornire particolari spiegazioni sulle ragioni delle differenti scelte operate, anche quando queste siano nettamente peggiorative per i proprietari e per le loro aspettative, dovendosi in tali casi dare prevalente rilievo all'interesse pubblico che le nuove scelte pianificatorie intendono perseguire.

In particolare, *“la mera esistenza, nella pianificazione previgente, di una destinazione urbanistica più favorevole al proprietario non è circostanza sufficiente a fondare in capo a quest'ultimo quell'aspettativa qualificata la cui sussistenza imporrebbe all'amministrazione un obbligo di più puntuale e specifica motivazione rispetto a quella, di regola sufficiente, basata sul richiamo alle linee generali di impostazione del piano”*.¹⁵

Con specifico riferimento all'obbligo motivazionale in sede di adozione di un nuovo strumento urbanistico, va ricordato che la regola generale dell'ampia discrezionalità amministrativa nelle scelte di pianificazione urbanistica subisce un'eccezione in alcune situazioni specifiche in cui il principio della tutela dell'*affidamento qualificato* del privato¹⁶ impone che il piano regolatore dia conto del modo in cui è stata effettuata la ponderazione degli interessi pubblici e sono state operate le scelte di pianificazione.

¹³ Commento tratto da *“Discrezionalità delle scelte urbanistiche e affidamento qualificato del privato”* pubblicato il 02.10.2018 su *“urbjus”*, link pagina: www.regione.veneto.it/web/ambiente-e-territorio/urbjus.

¹⁴ Nel caso di specie, la parte ricorrente impugna una variante al piano regolatore laddove modifica la destinazione dei terreni di sua proprietà in senso peggiorativo rispetto alla destinazione ad essi impressa nel previgente strumento urbanistico.

¹⁵ Cons. Stato, sez. IV, 30 dicembre 2016 n.5547; T.A.R. Piemonte, sez. II, 7 maggio 2018, n. 525.

¹⁶ Principio affermato dalla ben nota sentenza 22 dicembre 1999, n. 24 dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato.

Si è in presenza di *affidamento qualificato* del privato, ad esempio, a seguito di convenzione di lottizzazione o di accordi di diritto privato intercorsi tra il Comune e i proprietari delle aree ovvero qualora il privato abbia ottenuto un giudicato di annullamento di un diniego di permesso di costruire.

Non è prospettabile invece un *affidamento qualificato* del privato nel caso di interesse correlato ad una precedente previsione che consenta un utilizzo dell'area in modo più proficuo – come nel caso deciso dalla sentenza in esame – per il quale vale il principio generale della non necessità di motivazione ulteriore rispetto a quelle che si possono evincere dai criteri di ordine tecnico urbanistico seguiti per la redazione del progetto di strumento. In questo caso il privato non può vantare alcuna aspettativa qualificata, ma al più soltanto una aspettativa generica ad una *reformatio in melius* analoga a quella di ogni altro proprietario che aspiri ad una utilizzazione più proficua dell'immobile (cfr. T.A.R. Friuli Venezia Giulia 22 dicembre 2001, n. 933; T.A.R. Veneto, I Sez., n. 3165/2008).

Le questioni che ruotano intorno ai cd. "*diritti edificatori acquisiti*" – *leitmotiv* un tempo invocato per sostenere l'immutabilità di previsioni urbanistiche generatrici di capacità edificatorie (ancorché inattuata o obsolete) – sono da tempo oggetto di sentenze sostanzialmente in linea con quella in commento.

Su questo tema e sui suoi vari corollari – le "*vocazioni edificatorie*", le "*legittime aspettative della proprietà*" e così via – il dibattito vede sempre più gli urbanisti, i legislatori regionali, i Comuni e i giudici amministrativi su posizioni convergenti.

Altra nozione è rappresentata dalla "vocazione" intesa come la situazione dell'area nelle caratteristiche geomorfologiche del contesto in cui essa si trova al momento dell'esercizio del potere pianificatorio, quindi indipendentemente dalla destinazione giuridica sino a quel momento impressa ma che può avere o meno avuto esplicazione mediante un'effettiva trasformazione del territorio. Ed è tale situazione che viene in rilievo rispetto alla nuova destinazione giuridico-urbanistica che all'area si intende conferire e che il Comune deve prendere in considerazione (ad es.: caratteristiche di ruralità dell'area che prevale sulla propensione edificatoria impressa alla medesima). In tal senso si tratta di imprimere destinazioni coerenti con la natura del contesto di appartenenza (si parla di idonea destinazione).

La nozione naturale di "vocazione edificatoria" postula la preesistenza di una edificabilità di fatto, cioè può essere attribuita solo a un terreno già edificato, ed è quindi concetto impiegato propriamente nelle sole vicende espropriative, stante la sottoposizione di ogni attività edilizia alle scelte pianificatorie dell'amministrazione.

Non ha alcun senso parlare di "vocazione edificatoria" di un suolo riferendosi a precedenti previsioni urbanistiche legittimamente modificate, e nemmeno a situazioni di fatto diverse dalla già avvenuta edificazione.

Non esistono "diritti edificatori" né "vocazioni edificatorie" di suoli non ancora edificati (concetto di urbanistica, Cons. Stato, sez. IV, 21.12.2012, n. 6656). Non esiste alcun fondamento giuridico sulla cui base il proprietario di un terreno possa rivendicare un "diritto edificatorio".

Potestà pianificatoria dei Comuni¹⁷

L'urbanistica e il correlativo esercizio del potere di pianificazione, non possono essere intesi, sul piano giuridico, solo come un coordinamento delle potenzialità edificatorie connesso al diritto di proprietà, ma devono essere ricostruiti come intervento degli enti esponenziali sul proprio territorio, in funzione dello sviluppo complessivo e armonico del medesimo; uno sviluppo che tenga conto sia delle potenzialità edificatorie dei suoli, non in astratto, ma in relazione alle effettive esigenze di abitazione della comunità ed alle concrete vocazioni dei luoghi, sia dei valori ambientali e paesaggistici, delle esigenze di tutela della salute e quindi della vita salubre degli abitanti, delle esigenze economico-sociali della comunità radicata sul territorio, sia, in definitiva, del modello di sviluppo che s'intende imprimere ai luoghi stessi, in considerazione della loro storia, tradizione, ubicazione e di una riflessione de futuro sulla propria stessa essenza, svolta per autorappresentazione ed autodeterminazione della comunità medesima (sul concetto di "vocazione urbanistica", Cons. Stato, sez. IV, 10.01.2009, n. 2418).

La pianificazione non è limitata alla individuazione delle destinazioni delle zone e alla fissazione della possibilità e limiti della edificazione nelle stesse, dovendosi invece comprendere nel potere di gestione del territorio, per mezzo della disciplina delle aree, anche le finalità economiche-sociali della comunità locale in un quadro istituzionale di rispetto e valutazione dei valori costituzionalmente tutelati, tra cui va senz'altro annoverato quello della tutela paesaggistico-ambientale (Cons. Stato, Sez. IV, 10.05.2012, n. 2710).

Con particolare riferimento alle esigenze di tutela di "interessi costituzionalmente primari" viene richiamato quanto segue:

a) esigenze di tutela ambientale ed ecologica

La più recente evoluzione giurisprudenziale ha evidenziato che all'interno della pianificazione urbanistica devono trovare spazio anche esigenze di tutela ambientale ed ecologica, tra le quali spicca proprio la necessità di evitare l'ulteriore edificazione e di mantenere un equilibrato rapporto tra aree edificate e spazi liberi (così, Consiglio di Stato, IV, 21 dicembre 2012, n. 6656).

b) urbanistica e correlativo esercizio del potere di pianificazione

(...) L'urbanistica, ed il correlativo esercizio del potere di pianificazione, non possono essere intesi, sul piano giuridico, solo come un coordinamento delle potenzialità edificatorie connesse al diritto di proprietà, così offrendone una visione affatto minimale, ma devono essere ricostruiti come intervento degli Enti esponenziali sul proprio territorio, in funzione dello sviluppo complessivo ed armonico del medesimo, per cui l'esercizio dei poteri di pianificazione territoriale ben può tenere conto delle esigenze legate alla tutela di interessi costituzionalmente primari, tra i quali rientrano quelli contemplati dall'articolo 9 della Costituzione.

c) mediazione tra i valori tutelati e gli interessi coinvolti

(...) in tale contesto spetta all'Ente esponenziale effettuare una mediazione tra i predetti valori e gli altri interessi coinvolti, quali quelli della produzione o delle attività antropiche più in generale, che comunque non possono ritenersi equiordinati in via assoluta (cfr. Consiglio di Stato, IV, 10 maggio 2012, n. 2710; altresì, 22 febbraio 2017, n. 821; 13 ottobre 2015, n. 4716; T.A.R. Lombardia, Milano, II, 18 giugno 2018, n. 1534).

¹⁷ T.A.R. Lombardia (Milano), Sez. II, Sentenza n. 1768/12.04.2018 (pubblicato il 19.07.2018).

c) Sulla “Perequazione” “fuori ambito” richiesta tramite accordo ex art. 6 L.R. n. 11/2004¹⁸

In via perequativa, a fronte della nuova destinazione urbanistica dell'area oggetto dell'accordo, il soggetto privato si impegna (in generale) nei confronti dell'Amministrazione comunale alla realizzazione di interventi quali sistemazioni, riqualificazioni, altro.

Il C. di S. spiega perché la perequazione non può portare a realizzare opere fuori ambito: *“Osserva la Sezione come il tema del rispetto degli standard urbanistici abbia nuovamente assunto di recente un rilievo centrale nell'ambito degli strumenti di governo del territorio. (...) In particolare, questo Giudice ha già delineato una propria linea interpretativa in merito al collegamento tra interventi edilizi e ricerca degli standard urbanistici e ha così assunto decisioni che hanno, ad esempio, negato la sufficienza di un parcheggio collocato in area non fruibile, dove la fruibilità era collegata non a valutazioni normative, ma fattuali, poiché il “terreno pertinenziale destinato a parcheggio deve ragionevolmente intendersi come condizione necessaria per la migliore fruizione del parcheggio medesimo da parte di tutti coloro che intendono comodamente accedervi con i propri mezzi di locomozione per poi uscire con i relativi acquisti più o meno ingombranti e/o pesanti da collocare su tali mezzi” (Consiglio di Stato, sez. V, 25 giugno 2010 n. 4059); oppure decisioni che hanno evidenziato i pericoli legati alla smaterializzazione degli standard, sottolineando come “la monetizzazione degli standard urbanistici non può essere considerata alla stregua di una vicenda di carattere unicamente patrimoniale e rilevante solo sul piano dei rapporti tra l'ente pubblico e il privato che realizzerà l'opera, e ciò perché, da un lato, così facendo si legittima la paradossale situazione di separare i commoda (sotto forma di entrata patrimoniale per il Comune) dagli incommoda (il peggioramento della qualità di vita degli appellanti) e dall'altro, si nega tutela giuridica agli interessi concretamente lesi degli abitanti dell'area” (Consiglio di Stato, sez. IV, ord. 4 febbraio 2013 n. 644).*

Ancora, si è affermato che “qualora si potessero individuare gli standard costruttivi in ragione del solo dato dimensionale, verrebbe conseguentemente posto in ombra il dato funzionale, ossia la destinazione concreta dell'area, come voluta dal legislatore. Soddisfacendo gli standard con la messa a disposizione di aree non utilizzabili in concreto (ossia, seguendo l'indicazione del T.A.R., utilizzando “le porzioni che non sono utilizzabili, per forma o per le ridotte dimensioni, ovvero perché eccedenti un posto macchina standard ma insufficienti per realizzarne un altro, ovvero infine per il difficile accesso”), la norma di garanzia verrebbe frustrata, atteso che il citato art. 41 sexsies della legge urbanistica non contempla un nudo dato quantitativo, ma un dato mirato ad uno scopo esplicito” (Consiglio di Stato, sez. IV, 28 maggio 13 n. 2916).

Come si vede, il quadro complessivo emergente dalla giurisprudenza è quello di una marcata attenzione alla funzione stessa degli standard urbanistici, intesi come indicatori minimi della qualità edificatoria (e così riferiti ai limiti inderogabili di densità edilizia, di rapporti spaziali tra le costruzioni e di disponibilità di aree destinate alla fruizione collettiva) e come tali destinati a connettersi direttamente con le aspettative dei fruitori dell'area interessata. Il che comporta, come già notato dalle decisioni che precedono, come il criterio essenziale di valorizzazione e di decisione sulla congruità dello standard applicato sia quello della funzionalizzazione dello stesso al rispetto delle esigenze della popolazione stanziata sul territorio, che dovrà quindi essere posta in condizione di godere, concretamente e non virtualmente, del quantum di standard urbanistici garantiti dalla

¹⁸ (C. di S., sentenza n. 616/2014, c.d. “Oderzo”)

disciplina urbanistica.

La Sezione non può peraltro esimersi dal notare come la coerenza di questa stretta correlazione spaziale tra intervento edilizio e localizzazione dello standard, correlazione che connota il tema della qualità edilizia, assuma una valenza ancora più marcata nei casi in cui operino strumenti urbanistici informati al principio della perequazione. Infatti, la soluzione perequativa, che tende ad attenuare gli impatti discriminatori della pianificazione a zone, sia in funzione di un meno oneroso acquisto in favore della mano pubblica dei suoli da destinare a finalità collettive, sia per conseguire un'effettiva equità distributiva della rendita fondiaria, si fonda su una serie di strumenti operativi che, letti senza un congruo ancoraggio con le necessità concrete cui si riferiscono, favoriscono astrazioni concettuali pericolose.

L'utilizzo di formule retoricamente allettanti (aree di decollo, aree di atterraggio, pertinenze indirette, trasferimenti di diritti volumetrici et similia) non deve fare dimenticare che lo scopo della disciplina urbanistica non è la massimizzazione dell'aggressione del territorio, ma la fruizione, privata o collettiva, delle aree in modo pur sempre coerente con le aspettative di vita della popolazione che ivi risiede.

Conclusivamente, la Sezione intende rimanere fedele al suo orientamento che vede lo standard urbanistico collocarsi spazialmente e funzionalmente in prossimità dell'area di intervento edilizio, al fine di legare strettamente e indissolubilmente comoda e incommoda della modificazione sul territorio.

(...) E deve essere rimarcato come il ricorso a concetti di più difficile concretizzazione, come appunto quello di interesse pubblico, non deve far dimenticare come questo non abbia una sua connotazione unica e globalizzante, ma sia oggettivamente complesso, frammentato e, nella sua connotazione più utilizzata, quella di interesse pubblico in concreto, sia il frutto di una ponderazione di tutti gli interessi, privati e pubblici, che si equilibrano nel procedimento. Il che rende ragione dell'insidiosità della sovrapposizione (e della ritenuta preminenza) dell'interesse concreto che ha giustificato la redazione di un atto amministrativo, come il piano triennale delle opere pubbliche, rispetto all'altro interesse concreto (ma individuato in generale in previsioni di rango legislativo e regolamentare) che impone il rispetto degli standard urbanistici.

Riepilogando, il C. di S. afferma che:

- gli standard devono essere prima di tutto fruibili;
- la monetizzazione degli standard non è un fatto solo patrimoniale, perché altrimenti al Comune sarebbe consentito conseguire ciò che è utile (cioè la realizzazione o il finanziamento di opere pubbliche) separandolo da ciò che è dannoso, e dunque scaricando su coloro che sono più prossimi all'intervento un peggioramento della loro qualità di vita;
- gli standard devono essere dunque “spazialmente e funzionalmente in prossimità” dell'intervento assentito; altrimenti si determinano effetti perversi, perché mentre in una determinata area del territorio comunale vi sarà (con la realizzazione dell'opera) un miglioramento della situazione esistente, in un'altra area “avrà luogo un parallelo peggioramento della qualità di vita”.

d) Sulla correlazione tra intervento edilizio e localizzazione dello standard perequativo¹⁹

Scrive il TAR: "... limitatamente a quanto successivamente disposto dalla sentenza n. 616/2014 del Consiglio di Stato. Con detta pronuncia si è, infatti, sancita l'illegittimità del Piano degli Interventi nella parte in cui aveva posto a carico dell'impresa controinteressata una modalità di perequazione che prevedeva la realizzazione di una piazza (...), posta in una località non immediatamente contigua all'intervento oggetto del accordo pubblico – privato (...) Risultano, infatti, condivisibili le osservazioni cui è pervenuto il Consiglio di Stato nella pronuncia sopra citata, laddove si è evidenziata l'esistenza di un quadro giurisprudenziale diretto a rilevare una stretta correlazione tra l'intervento edilizio e la localizzazione dello standard.

Si è ritenuto, pertanto, che la previsione contenuta (...) contrasta con il criterio di radicamento territoriale degli standard sopra evidenziato (...).

e) Sulla natura degli obblighi conseguenti all'inserimento nel P.A.T. (P.I.) di accordi ex art. 6 L.R. n. 11/2004 mediante atto unilaterale d'obbligo del privato²⁰

Il TAR esprime, in sintesi, i seguenti orientamenti:

- A. quando una proposta di accordo presentata dal privato, anche mediante atto unilaterale e/o accoglimento di un'osservazione che lo contenga, venga successivamente espressamente recepita nello strumento urbanistico, questa costituisce accordo ex art. 6 L.R. n. 11/2004;
- B. l'accordo in questione ha natura di accordo procedimentale, ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990, richiamata dal comma 4 della L.R. n. 11/2004, ed in particolare di accordo integrativo di provvedimento, essendo finalizzato alla determinazione delle previsioni discrezionali dell'atto di pianificazione urbanistica, ed inserendosi nella serie procedimentale di adozione e di approvazione di tale atto senza concluderla. Tale tipo di accordo, a differenza degli accordi sostitutivi, esaurisce la sua funzione nel momento in cui viene recepito dallo strumento pianificatorio, nella fattispecie dal P.A.T. (ma anche dal P.I.). Da tale momento in poi varrà la previsione programmatica del P.A.T. (od operativa del P.I.) recettiva e sostitutiva dell'accordo. Ne deriva anche che in caso di difformità tra tale previsione e accordo ex art. 6 L.R. n. 11/2004, il privato, se non condivide la previsione dello strumento urbanistico così come approvata, avrà l'onere d'impugnare il provvedimento difforme;
- C. in secondo luogo, da quanto prima detto ne deriva che al fine di stabilire la disciplina urbanistica da attribuire alla zona in questione valgono esclusivamente le previsioni del P.A.T. (del P.I.) e non quelle dell'atto d'obbligo, le quali, sia pure per taluni aspetti risultano precise e puntuali in quanto (parzialmente) recettive del contenuto dell'atto unilaterale d'obbligo, restano pur sempre previsioni di natura programmatica (operativa, nel caso del P.I.) che lasciano integra la discrezionalità dell'amministrazione in ordine al come e al quando attuarle;
- D. l'Amministrazione, con l'approvazione del P.I., facendo esercizio della propria estesa discrezionalità in materia di scelte urbanistiche, dando compiutamente conto delle ragioni per le quali non ritiene opportuno dar immediatamente seguito può non inserire previsioni del P.A.T. nel primo P.I.; in particolare può differire l'inserimento

¹⁹ (T.A.R. Veneto, sentenza n. 590/2014)

²⁰ (TAR Veneto, sentenza n. 1393/2013)

delle previsioni del P.A.T., qualora non sia ancora maturata, ne da parte dell'amministrazione, ne da parte del privato, una proposta progettuale attuativa che rispetti le direttive e le prescrizioni del P.A.T., derivanti soprattutto dall'inserimento dell'intera potenzialità edificatoria nell'ambito indicato dal P.A.T.;

- E. non appare illegittima né irragionevole la scelta dell'Amministrazione di considerare l'approvazione del P.I. e del P.U.A. come sviluppo di un'unica proposta progettuale, anticipando in tal modo l'esame anche di valutazioni di dettaglio al momento di approvazione del P.I..

f) sull'efficacia dell'accordo

Un accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. non è impugnabile fino a quando non diventi efficace dopo il recepimento nel P.A.T. o nel P.I..

Scriva il TAR Veneto nella sentenza n. 986/2014: "... è da osservare come, anche a voler superare la dedotta tardività, sia indubitabile che in ogni caso la lesività di detto accordo si paleserà soltanto una volta che lo stesso sarà divenuto efficace e operativo. Infatti, , detto accordo necessita, per essere efficace, di essere recepito e divenire parte integrante dello strumento urbanistico, ossia del P.A.T. e quindi del P.I.. Prima di tale momento, l'accordo – sebbene esprima la volontà, politica, del Comune di dare avvio ad un intervento non è tuttavia in grado di produrre alcun effetto: ne consegue che, in ogni caso, le censure dedotte avverso tale atto sono comunque inammissibili in quanto riferite a contenuti dell'accordo che, quanto meno al momento in cui è stato proposto il ricorso, non erano in alcun modo operativi. Solo nell'ipotesi in cui si dovesse accertare che il contenuto dell'accordo è già stato recepito nel P.U.A. impugnato, allora si potrà valutare l'eccezione di tardività".

g) sulla proprietà delle aree in rapporto alla sottoscrizione dell'accordo²¹

Nella sentenza si legge: "... 3.1. In relazione al primo motivo di appello, con cui è stata lamentata la violazione degli artt. 6 e 20 della L.R. Veneto n. 11/2004, nonché l'eccesso di potere per difetto dei presupposti e di istruttoria, in quanto l'accordo sarebbe stato sottoscritto con la società ... , nonostante questa non risultasse al momento della sottoscrizione proprietaria dell'area interessata dall'accordo, va ribadita la posizione del primo giudice, che ha rimarcato, in primo luogo, la non applicabilità delle norme invocate a parametro; in secondo luogo, la circostanza che nella specie non si è dato luogo al rilascio di un titolo edilizio, circostanza che naturalmente presuppone la titolarità o comunque la disponibilità giuridica dell'area sulla quale verrà realizzato un determinato intervento da parte del soggetto che avanza la richiesta; e infine, la sufficienza del contratto preliminare stipulato".

h) sulla illegittimità dell'accordo e del piano che lo recepisce se contiene dichiarazioni erronee sulla proprietà delle aree²²

Il Consiglio di Stato ritiene illegittimi gli accordi di pianificazione (nel caso specifico ai sensi dell'art. 6 della L.R. Veneto n. 11/2004) e illegittime le previsioni contenute nel Piano degli Interventi che su esse si basano, se gli interessati dichiarano di essere proprietari di aree delle quali non sono effettivamente proprietari.

²¹ (C. di S., sentenza n. 616/2014)

²² (C.di. S., parere n. 3996/2014)

Primo aspetto. Le dichiarazioni in ordine alla proprietà erronee e determinanti una falsa rappresentazione della realtà degli assetti proprietari dell'area, sia sotto il profilo della disponibilità della medesima, sia perché prevedono interventi su un'area di cui le ricorrenti sono proprietarie.

Conseguenza: sono illegittime le previsioni contenute nel Piano degli Interventi che su di esse si basano.

Ne può giovare l'argomentazione del Comune secondo cui la disciplina dettata per l'ambito di riferimento è frutto di una scelta discrezionale dell'Amministrazione in materia di pianificazione dell'uso del territorio, atteso che la previsione contestata è invece frutto di un accordo stipulato all'esito di una procedura di concertazione, la cui finalità era l'aumento della capacità edificatoria del complesso immobiliare dei contro interessati, in cambio della realizzazione di opere pubbliche a loro spese.

Secondo aspetto. Vi è vizio di eccesso di potere per carenza di istruttoria, in caso di mancato compimento da parte del Comune dei necessari accertamenti in ordine all'assetto proprietario delle aree oggetto di proposta di accordo, in quanto la stipula di accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, rientrano nella tipologia degli accordi sostitutivi di provvedimento disciplinati dall'art. 11 della L. n. 241/1990, presuppone la piena titolarità e disponibilità in capo alle parti delle posizioni giuridiche oggetto di accordo, della cui verifica è onerata l'Amministrazione, la quale ha tutti i poteri d'accertamento dei presupposti dell'accordo, fra cui senza dubbio rientra l'assetto proprietario dell'area.

Terzo aspetto. Si eccipisce la violazione dell'art. 6 della L.R. veneta e degli articoli 7, 9, 10 e 11 della L. n. 241/1990, perché l'istituto della c.d. pianificazione urbanistica concertata, introdotta dall'art. 6, andrebbe integrato con quanto previsto dalla L. n. 241/1990 in materia di accordi sostitutivi di provvedimento e con i principi in materia di partecipazione al procedimento e trasparenza dell'azione amministrativa.

Il motivo è fondato, perché la formazione dell'accordo non può prescindere dall'osservanza di tutte le garanzie previste per l'adozione dei provvedimenti amministrativi nelle materie oggetto di o accordo, che nella materia edilizia, prevedono in caso di interventi di trasformazione il coinvolgimento, il consenso e la partecipazione di tutti i comproprietari. Da qui l'illegittimità del procedimento di formazione dell'accordo stipulato con i contro interessati e la conseguente illegittimità del Piano degli Interventi, di cui detto accordo forma parte integrante e i cui contenuti sono stati interamente recepiti nel Piano stesso.

j) il riferimento agli accordi di cui all'art. 11 della legge n. 241/1990

L'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., nel regolamentare specificatamente gli "accordi tra soggetti pubblici e privati", al comma 4 stabilisce che "*Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni*".

Il testo vigente della legge statale sopra citata è il seguente:

Art. 11 (Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento)

1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di

questo. (comma così modificato dall'art. 7, comma 1, lettera a), legge n. 15 del 2005)

1-bis. Al fine di favorire la conclusione degli accordi di cui al comma 1, il responsabile del procedimento può predisporre un calendario di incontri cui invita, separatamente o contestualmente, il destinatario del provvedimento ed eventuali controinteressati. (comma introdotto dall'art. 3-quinquies della legge n. 273 del 1995)

2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. Gli accordi di cui al presente articolo devono essere motivati ai sensi dell'articolo 3. (comma così modificato dall'art. 1, comma 47, legge n. 190 del 2012)

3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi.

4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato.

4-bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento. (comma introdotto dall'art. 7, comma 1, lettera b), legge n. 15 del 2005)

5. (comma abrogato dall'Allegato 4, articolo 4, del d.lgs. n. 104 del 2010)".

j) I provvedimenti attributivi di vantaggi economici di cui all'art. 12 della legge n. 241/1990

L'art. 12 (Provvedimenti attributivi di vantaggi economici) della L. n. 241/1990, così recita:

1. 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. (comma così modificato dall'art. 42, comma 2, d.lgs. n. 33 del 2013)

2. L'effettiva osservanza dei criteri e delle modalità di cui al comma 1 deve risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui al medesimo comma 1.

La giurisprudenza ha assegnato un significato ampio all'espressione citata, ritenendo che essa si riferisca in maniera onnicomprensiva a qualsiasi fattispecie di attribuzione di vantaggi economici in senso lato²³.

²³ Cfr. Tar Trento, sez. I, 1 marzo 2014, n. 86, in tema di selezione di personale; Tar Napoli, sez. VII, 7 giugno 2013, n. 3032, relativa a richieste di autorizzazione al mutamento di destinazione; Tar Perugia, sez. I, 22 gennaio 2013, n. 40, in materia di assegnazione d'alloggi di edilizia residenziale pubblica; Tar Bari, sez. I, 7 novembre 2007, n. 2689, sul convenzionamento di strutture sanitarie; Tar Roma, sez. III, 8 marzo 2004, n. 2154, in tema di concessione di un servizio di autolinea in esclusiva.

L'espressione "provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici" è stata poi impiegata dall'art. 25 del d.l. n. 133/2014, come risultante dalla legge di conversione n. 164/2014, che ha modificato l'art. 21 quinquies della legge n. 241/90 escludendo la cd. revoca per *ius poenitendi* per siffatti provvedimenti; per un'applicazione della recente disposizione cfr. Cons.St., sez. V, 26 giugno 2015, n. 3237, in Foro it., 2015, III, 672, con nota di A. Travi, per la quale la dichiarazione di pubblico interesse del progetto di finanza pubblica "non è un atto attributivo di vantaggi economici, attesa la mera astratta possibilità di dar luogo all'esito dell'apposito procedimento all'affidamento della concessione, ben potendo l'amministrazione rinviare o non dare corso affatto alla proposta che pure abbia ritenuto di pubblico

Anche tenendo presente la particolare *ratio* semplificatoria dell'art. 6 (autotutela amministrativa) della legge Madia (L. n. 124/2015, *Deleghe al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche*), è possibile dare all'espressione "*provvedimenti attributivi di vantaggi economici*" un significato tale da ricomprendere ogni atto ampliativo comunque denominato²⁴.

k) la determinazione amministrativa preliminare all'accordo

Dispone la norma che "*4-bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento*".

La determinazione è evidentemente il documento nel quale potrà essere contenuta l'indicazione dei motivi per cui la pubblica amministrazione ritiene di procedere con il modulo consensuale (si ricorda, al riguardo, che il comma 2 dell'art. 11 di cui sopra prevede ora espressamente – dopo la modifica apportata dalla legge 190/2012 – che l'accordo debba essere motivato).

E, come logica conseguenza del necessario legame tra determinazione e accordo, la mancanza o l'invalidità della determinazione si riflette sull'invalidità del successivo accordo.

l) il principio generale di buona fede²⁵

Il T.A.R. ricorda la natura giuridica e la normativa applicabile agli accordi previsti dall'art. 11 della L. n. 241/1990.

Nella sentenza del T.A.R. Milano n. 1031/2015 si legge: "*E' noto, in proposito, che le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990, coerentemente con la loro natura giuridica di accordi di diritto pubblico, non siano direttamente disciplinate dall'insieme delle regole proprie del diritto privato (ossia dal codice civile e dalle leggi speciali), bensì unicamente dai "principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti", con le due clausole di salvezza previste dal comma 2 del medesimo articolo 11, consistenti nell'applicabilità di tali principi "ove non diversamente previsto" e "in quanto compatibili"* (TAR Puglia, Bari, Sez. I, 4 giugno 2013, n. 899).

Va peraltro condiviso l'orientamento giurisprudenziale che ritiene applicabile anche alle negoziazioni degli accordi da stipularsi ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990 il *principio generale di buona fede* nelle trattative, posto dall'articolo 1337 cc. (ex multis, TAR Umbria, 5 agosto 2013, n. 425; TAR Puglia, Bari, Sez. III, 11 novembre 2011, n. 1704).

interesse".

²⁴ Considera la formula utilizzata dal legislatore come "omnicomprensiva", tale da includere quasi tutti i provvedimenti favorevoli per il privato (M. Macchia, *La riforma della pubblica amministrazione. Sui poteri di autotutela: una riforma in senso giustiziale*, in Giorn. dir. amm., 2015, 621 ss.); va comunque osservato che il parere del Consiglio di Stato del 30 marzo 2016, n. 839, reso dalla Commissione speciale sullo schema di decreto legislativo in materia di SCIA, in www.giustizia-amministrativa.it, ha suggerito di sostituire la locuzione "autorizzazione espressa" con "titolo espresso", "al fine di comprendere anche le attività soggette a licenza, concessione, permesso, nulla osta, etc." (paragrafo 9.3).

²⁵ (T.A.R. Milano, sentenza n. 1031/2015)

La giurisprudenza ha altresì chiarito che una lesione dell'affidamento contraria a buona fede è ravvisabile laddove la trattativa sia stata avviata senza una seria intenzione di pervenire alla stipulazione del contratto, ovvero laddove l'interruzione delle trattative risulti ingiustificata (Cass. civ., Sez. III, 26 febbraio 2013, n. 4802; TAR Lombardia, Milano, Sez. II, 29 aprile 2014, n. 1114)".

m) accordi procedurali di pianificazione per variante allo strumento urbanistico generale²⁶

a) in merito alla validità di una eventuale clausola nell'accordo con la quale si rinuncia preventivamente ad agire in giudizio per contestare la legittimità degli atti amministrativi

"... va detto che una clausola di rinuncia preventiva a far valere l'illegittimità di atti amministrativi sarebbe nulla, perché al privato non è consentito di autorizzare preventivamente la P.A. ad agire contra legem.

Il privato può al limite rinunciare a proporre un ricorso una volta che l'atto lesivo sia stato adottato o anche a rinunciare all'azione in corso di causa, ma non preventivamente (in terminis, Cons. Stato, IV, n. 5557/2013)".

b) relativamente alla motivazione circa l'interesse pubblico, sia quando si assume una decisione, sia in sede di revoca per autotutela

"... In generale, non è precluso alla P.A. di revocare in autotutela le proprie scelte, e ciò sia alla luce di una riconsiderazione dell'interesse pubblico avuto presente al momento dell'assunzione della decisione oggetto di ripensamento (per citare un caso da tutti conosciuto, si pensi alla decisione del Governo insediatosi nella primavera del 2006 di non procedere oltre con il progetto del ponte sullo stretto di Messina, opera sulla quale il precedente Governo aveva investito risorse finanziarie ed aveva altresì costruito anche un certo consenso politico), sia tenendo conto di circostanze sopravvenute.

Se questa seconda evenienza non provoca particolari problemi, la prima presenta invece notevoli risvolti giuridici e pratici, come dimostra il fatto che il Legislatore, da ultimo (D.L. n. 133/2014, convertito in L. n. 164/2014), ha ritenuto di circoscrivere l'applicabilità della revoca per riconsiderazione dell'interesse pubblico originario."

c) circa la non necessità di ricorrere a una procedura ad evidenza pubblica per individuare il privato con cui stipulare l'accordo

"... Quanto all'omessa apertura di una procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del privato con cui stipulare l'accordo, va nuovamente rilevata l'assenza di norme regionali prescrittive di tale obbligo.

... quando invece si tratta di una variante ordinaria proposta da un privato non vi sono analoghe esigenze di valutazione comparativa, fermo restando l'obbligo statuito dall'art. 11 L. n. 241/1990 di non pregiudicare i diritti di terzi. ...

... la pubblicità propria degli atti di pianificazione consente la presentazione, sub specie di osservazioni, di eventuali manifestazioni di interesse che, a quel punto, impongono al Comune di tenere conto di tutte le istanze pervenute (è un po' quello che accade nel settore degli appalti pubblici, laddove l'operatore che venga comunque a conoscenza dell'indizione di una gara senza pubblicazione del bando può inviare la propria offerta

²⁶ (T.A.R. Marche, sentenza n. 595/2015)

ed ha diritto a che la stessa venga presa in esame dalla stazione appaltante). ...”

d) quanto invece ai possibili pregiudizi per i terzi

“... ed in particolare al problema dell’assenza di impegni giuridicamente rilevanti da parte dei proprietari ai quali viene sottratta la potenzialità edificatoria, si tratta di un falso problema, atteso che:

- la dottrina e la giurisprudenza hanno progressivamente ampliato la nozione di abuso del diritto, il che risponde soprattutto all’esigenza di evitare un uso distorto di una risorsa scarsa (ossia la giustizia). Una delle fattispecie tipiche di abuso del diritto e/o del processo consiste proprio nel rilasciare una dichiarazione giuridicamente impegnativa e poi “rimangiarsela” in assenza di qualsivoglia ragione giustificativa; ...”

e) circa il divieto per il Comune di opporre la eccezione di nullità dell’accordo per mancata sottoscrizione dello stesso da parte dell’Ente, dopo che l’accordo è stato approvato dal consiglio comunale ed è stato eseguito

“... La questione presenta diversi profili, il primo di ordine generale, l’altro relativo alla mancata sottoscrizione dell’accordo da parte dell’amministrazione, il terzo inerente l’efficacia degli accordi intervenuti con i soggetti che hanno dichiarato di voler cedere i diritti edificatori.

... Iniziando dal secondo profilo, e ribadito il fatto che l’amministrazione ha già dato esecuzione all’accordo, si deve condividere l’argomento di parte ricorrente secondo cui il Comune non può invocare in suo favore una causa di nullità / inefficacia da lui stesso cagionata.”

f) la sentenza chiarisce anche che, nel caso di provvedimento di competenza del consiglio comunale, l’avviso di avvio del procedimento ad esso non richiede una preventiva deliberazione consiliare, ma può essere inviato dal segretario comunale

“... chiunque conosca anche in maniera superficiale il concreto modus operandi delle amministrazioni comunali sa bene che in subiecta materia il Consiglio Comunale non dispone di un potere di iniziativa che si possa tradurre in atti amministrativi, essendo invece noto che l’avvio del procedimento pianificatorio è sempre il frutto di una scelta politica che promana solitamente dal Sindaco e dalla Giunta ...”

n) l’atto unilaterale d’obbligo accettato dal comune con una deliberazione ha il valore di un accordo ex art. 11 della L. 241/1990²⁷

Il T.A.R., richiamando il Consiglio di Stato, ritiene che un atto unilaterale d’obbligo, accettato dal comune con una deliberazione, diventa un accordo ex art. 11 della L. 241/1990, anche in mancanza della sottoscrizione di una convenzione.

Va rilevato come l’art. 11 sopra citato non prevede la necessità che le parti sottoscrivano espressamente una convenzione, limitandosi a incentivare la conclusione di accordi *“in accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell’articolo 10”*.

Gli unici presupposti contenuti nella disposizione fanno riferimento al fatto che l’accordo non determini un pregiudizio dei diritti dei terzi e, ancora, che quest’ultimo sia diretto al perseguimento del pubblico interesse.

²⁷ T.A.R. Veneto, sentenza n. 1364/2015.

Precedenti pronunce giurisprudenziali hanno peraltro avuto modo di rilevare (seppur nel procedimento per ottenere il rilascio della concessione edilizia) come l'atto unilaterale d'obbligo, accettato dal Comune con una deliberazione, si inquadra nella categoria degli accordi previsti dall'art. 11 della L. 7 agosto 2000, n. 241, quali moduli di determinazione del contenuto di un provvedimento amministrativo.

L'art. 11 ritiene sufficiente, infatti, che si pervenga ad un accordo tra le parti e, quindi, nulla esclude che l'effettivo incontro delle volontà sia contenuto in uno scambio tra proposta e accettazione e, ciò, peraltro in conformità a quanto stabilito dall'art. 1326²⁸ del codice civile in base al quale il contratto si conclude nel momento in cui una delle parti, che ha presentato una proposta, ha l'effettiva conoscenza dell'accettazione dell'altra parte.

Di recente, peraltro, anche il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 1310/2014 ha ricompreso nell'ambito dell'art. 11 gli accordi formati mediante il recepimento e l'accettazione di una proposta unilaterale "*quali moduli di determinazione del contenuto di un provvedimento amministrativo*".

Detto orientamento giurisprudenziale ha peraltro, confermato una prassi consolidata in cui l'utilizzo dello strumento dell'atto unilaterale d'obbligo, e nell'ambito della c.d. urbanistica contrattata, ha adempiuto a differenti funzioni, sia per quanto attiene la lottizzazione, la perequazione, la compensazione urbanistica, i procedimenti di pianificazione urbanistica e, ancora, in relazione alla presentazione di permessi di costruire condizionati.

In tutte queste ipotesi è stato ritenuto sufficiente che la volontà dell'Amministrazione fosse contenuta nella presa d'atto di una cessione di volumetria o nell'emanazione di un permesso di costruire condizionato alla realizzazione di oneri a carico dell'Amministrazione, comportamenti questi ultimi che sono stati ritenuti sufficienti a vincolare l'Amministrazione nell'emanazione dei successivi provvedimenti.

E', peraltro, noto che l'atto unilaterale d'obbligo ha inteso supplire, in un recente periodo storico, all'assenza di disposizioni legislative che riconoscessero espressamente la legittimità degli accordi di pianificazione.

Successivamente, ed a seguito dell'introduzione della L. n. 241/90, nella vigenza di una rigida interpretazione dell'art. 13 della L. n. 241/90 nella parte in cui prevede il divieto che gli accordi pubblico-privato possano riguardare il contenuto degli atti di pianificazione, le ipotesi di concertazione si sono collocate al di fuori del procedimento di pianificazione generale, assumendo la veste di "obbligazioni unilaterali" dei privati, dirette queste ultime ad assumere obblighi nei confronti dell'Amministrazione, obblighi condizionati all'accoglimento delle modifiche pianificatorie proposte.

Detta prassi è poi confluita in alcune legislazioni regionali, tra le quali appunto la L.R. n. 11/2004, il cui art. 6 non solo prevede un espresso rinvio all'applicazione della disciplina generale di cui all'11 sopra citato, ma ha previsto che gli accordi tra soggetti pubblici e

²⁸ Art. 1326. (Conclusione del contratto). Il contratto è concluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte. L'accettazione deve giungere al proponente nel termine da lui stabilito o in quello ordinariamente necessario secondo la natura dell'affare o secondo gli usi. Il proponente può ritenere efficace l'accettazione tardiva, purché ne dia immediatamente avviso all'altra parte. Qualora il proponente richieda per l'accettazione una forma determinata, l'accettazione non ha effetto se è data in forma diversa. Un'accettazione non conforme alla proposta equivale a nuova proposta.

privati siano diretti ad “*assumere proposte di progetti di iniziative di rilevante interesse pubblico .. per la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica*”.

Proprio in relazione a detta disposizione il TAR Veneto (sent. n. 1393/2013) ha già avuto modo di sancire che, quando una proposta di accordo presentata dal privato, anche mediante atto unilaterale e/o accoglimento di un’osservazione venga successivamente espressamente recepita nello strumento urbanistico, viene ad essere integrata la fattispecie dell’accordo di cui all’art. 6 L.R. 11/2004.

Anche l’art. 7, primo comma, sempre della L.R. n. 11/2004 ha confermato l’esistenza di una sostanziale equiparazione tra atto unilaterale d’obbligo e convenzione e, ciò, nella parte in cui si è sancito che, “*i rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d’obbligo o da una convenzione da allegare all’accordo programma*”.

Ne consegue che l’elemento dirimente per ritenere assunto un obbligo da parte dell’Amministrazione non è che sia stata sottoscritta espressamente, e contestualmente, una convenzione, quanto che l’Amministrazione stessa abbia manifestato la volontà di fare proprie le prescrizioni contenute nell’atto unilaterale, recependo poi le proposte nello strumento pianificatorio.

E’, altresì, evidente che ferma restando la facoltà dei privati di presentare progetti e proposte l’Amministrazione resta comunque libera di valutare quali progetti e iniziative siano meritevoli di essere considerate di rilevante interesse pubblico, nell’espressione di un potere caratterizzato da un considerevole grado di discrezionalità, sindacabile da questo Tribunale solo nell’ambito dei tradizionali sintomi dell’eccesso di potere relativi ad una manifesta illogicità irragionevolezza o sproporzione (T.A.R. Puglia Bari Sez. I, 03-05-2013, n. 675), circostanze peraltro inesistenti nel caso di specie.

o) Convenzioni urbanistiche e accordi di cui all’art. 11 della L. n. 241/1990: non è ammissibile l’arbitrato²⁹

“... Ed invero, come noto, l’attuale art. 12 del cod. proc. amm. consente che le controversie concernenti diritti soggettivi devolute alla giurisdizione del giudice amministrativo siano risolte mediante arbitrato rituale di diritto ai sensi degli artt. 806 e seguenti del cod. proc. civ., ma tale disposizione non è applicabile alla presente controversia ratione temporis, essendo la clausola compromissoria invocata a fondamento dell’eccezione contenuta in una convenzione urbanistica del (...).

... Va ancora rilevato come, secondo una parte della giurisprudenza, sia comunque inammissibile il ricorso all’arbitrato per la risoluzione di controversie aventi ad oggetto situazioni soggettive inerenti gli accordi di cui all’art. 11 della legge n. 241 del 1990, nel cui novero rientrano anche le convenzioni urbanistiche, non potendosi escludere la persistenza, pur nell’ambito di un rapporto convenzionale di lottizzazione, di un potere discrezionale dell’Amministrazione, in presenza del quale verrebbe anche meno il presupposto dell’arbitrabilità, che è quello dell’inerenza della controversia a diritti soggettivi (in termini Cons. Stato, Sez. IV, 4 maggio 2010, n. 2568)

... In particolare, secondo il costante indirizzo giurisprudenziale, è devoluta alla cognizione

²⁹ (T.A.R. Perugia, sentenza n. 292/2015)

del giudice amministrativo in sede di giurisdizione esclusiva sia la domanda di accertamento dell'inadempimento della convenzione da parte dell'Amministrazione, sia la domanda di condanna di quest'ultima al risarcimento del danno (in termini Cons. Stato, Sez. IV, 28 novembre 2012, n. 6033)".

p) Il codice civile si applica anche agli accordi sostitutivi e/o integrativi di un provvedimento³⁰

Il T.A.R. conferma che gli artt. 1362 e ss. c.c. – ovvero le norme che regolamentano l'interpretazione del contratto – si applicano anche agli accordi sostitutivi e/o integrativi di un provvedimento ex art. 11 della L. n. 241/1990.

"... Ai fini della definizione della controversia, occorre preliminarmente e logicamente procedere alla qualificazione dell'accordo di cui è causa, non solo per accertarne la natura (integrativa o sostitutiva del provvedimento), ma anche per valutarne l'eventuale nullità.

... L'interpretazione dell'accordo ex art. 11 della legge 241/1990 non può che avvenire utilizzando i criteri ermeneutici di cui agli articoli 1362 e seguenti del codice civile, visto l'esplicito richiamo di cui al comma 2 dell'art. 11 medesimo e come del resto confermato dalla giurisprudenza, sia di questo Tribunale (cfr., da ultimo, TAR Lombardia, Milano, sez. II, 5.5.2015, n. 1103, con la giurisprudenza richiamata e sez. II, 11.5.2015, n. 1137), sia del Consiglio di Stato (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 17.12.2014, n. 6164)

... Parimenti, il Collegio condivide senza dubbio l'indirizzo giurisprudenziale che esclude l'utilizzabilità degli accordi ex art. 11 a fronte dell'esercizio di un potere vincolato da parte dell'Amministrazione (così TAR Umbria, 17.1.2014, n. 59), pur ammettendosi che attraverso gli accordi suindicati possano essere disciplinate, anche a fronte di un'attività vincolata, talune modalità esecutive della condotta del privato o della Pubblica Amministrazione (così Consiglio di Stato, sez. IV, 22.5.2012, n. 2969 e soprattutto sez. IV, 10.12.2007, n. 6344)".

³⁰ (T.A.R. Milano, sentenza n. 1246/2015)

CONSIDERAZIONI SPECIFICHE

Ai sensi dell'art. 11, c. 4-bis della L. n. 241/1990 e s.m.i. a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui la pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1 dell'art. 11, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento.

Nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria attuativa, così come dettate dal P.I., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale intende ora raccogliere e valutare proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico-privato da concludere secondo la forma degli accordi trovando applicazione quanto dettato dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

Viene quindi attivata la procedura di evidenza pubblica in merito agli accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del P.R.C. (P.A.T. e P.I.), nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Ai sensi dell'art. 12 (Provvedimenti attributivi di vantaggi economici) della L. n. 241/1990 (Nuove norme sul procedimento amministrativo) e s.m.i.:

1. *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.*
2. *L'effettiva osservanza dei criteri e delle modalità di cui al comma 1 deve risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui al medesimo comma 1.*

Ai sensi dell'art. 39 (Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio) del D. Lgs. n. 33/2013 (Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni):

1. *Le pubbliche amministrazioni pubblicano:*
 - a) *gli atti di governo del territorio, quali, tra gli altri, piani territoriali, piani di coordinamento, piani paesistici, strumenti urbanistici, generali e di attuazione, nonché le loro varianti;*
 - b) *per ciascuno degli atti di cui alla lettera a) sono pubblicati, tempestivamente, gli schemi di provvedimento prima che siano portati all'approvazione; le delibere di adozione o approvazione; i relativi allegati tecnici.*
2. *La documentazione relativa a ciascun procedimento di presentazione e approvazione delle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in variante allo strumento urbanistico generale comunque denominato vigente nonché delle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in attuazione dello strumento urbanistico generale vigente che comportino premialità edificatorie a fronte dell'impegno dei privati alla realizzazione di opere di urbanizzazione extra oneri o della cessione di aree o volumetrie per finalità di pubblico interesse è pubblicata in una sezione apposita nel sito del comune interessato, continuamente aggiornata.*
3. *La pubblicità degli atti di cui al comma 1, lettera a), è condizione per l'acquisizione dell'efficacia degli atti stessi.*

4. Restano ferme le discipline di dettaglio previste dalla vigente legislazione statale e regionale.

Gli accordi convenzionali rientrano nel più ampio *genus* dei cosiddetti “programmi complessi” introdotti nel sistema nazionale di governo del territorio (Programmi Integrati di Intervento, Programmi di Recupero Urbano, Contratti di Quartiere, Programmi di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio, Società di Trasformazione Urbana) trasferendo sul piano negoziale sia i rapporti tra i soggetti pubblici coinvolti, sia quelli tra gli stessi soggetti pubblici e i soggetti privati interessati, attribuendo a questi ultimi un ruolo attivo nella politica di trasformazione territoriale (Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi – Determinazione n. 4/2008 del 02.04.2008)

Detti programmi si caratterizzano, quindi, per rappresentare un complesso sistematico di interventi pubblici e privati accompagnato anche da un completamento delle opere di urbanizzazione, al fine di valorizzare qualitativamente l'ambito territoriale oggetto di intervento.

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28, c. 1, lett. c), del D. Lgs. n. 163/2006, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D. Lgs. n. 163/2006, così come dettato dall'art. 16, c. 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001 introdotto dall'art. 45, c. 1, della legge n. 214/2011.

Gli accordi di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004 si presentano, quindi, come uno strumento essenziale per garantire principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.

In merito al rapporto tra Amministrazione che esercita le funzioni di governo del territorio e soggetti privati e, più in generale, l'efficacia degli atti di pianificazione, considerato che il “governo del territorio” è una “funzione pubblica”, partecipata e aperta alla negoziazione nell'attuazione, le scelte della programmazione sono e devono restare pubbliche.

Condizione di riferimento che consente di instaurare una negoziazione con i privati direttamente interessati e che faccia emergere, con trasparenza, le motivazioni di interesse pubblico che sono alla base della stipula dell'accordo, è che gli accordi con i privati siano promossi e sviluppati nell'ambito di una griglia di obiettivi e di finalità generali da assumere in modo stabile nella pianificazione, fornendo gli elementi di riferimento che consentono di instaurare sia una negoziazione con i privati direttamente interessati, sia una procedura a evidenza pubblica tra gli operatori economici che intendono concorrere all'attuazione di talune previsioni di Piano.

La conclusione dell'accordo pubblico-privato non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) degli strumenti territoriali e urbanistici cui accede, né deve porsi in contrasto (contraddizione) con le indicazioni dei relativi documenti programmatici e preliminari.

In merito ai meccanismi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio del diritto dei terzi, risulta necessario predeterminare, quindi pubblicare, le “*linee guida e criteri generali da applicare agli accordi pubblico-privato*”, ossia i “*criteri e modalità per assumere nella*

pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico” cui l’Amministrazione deve attenersi, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati.

Interessi pubblici concreti emergenti

1. Fini selezionati dall’Amministrazione (a titolo indicativo ma non esaustivo) – da perseguire in funzione delle esigenze variabili di volta in volta manifestate dalla collettività, nonché da assumere nelle linee programmatiche e pianificatorie comunali – rispetto ai quali sviluppare proposte di progetti / iniziative:

- la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico, ambientale;
- il riconoscimento, nell’attività pianificatoria strategica e operativa, del decisivo ruolo assunto dagli “spazi aggregativi”; si dovranno tenere presenti soggetti portatori di istanze importanti che rappresentano interessi generali e specifici anche di parte della collettività; spazi urbani attrezzati che non rispondono né alle esigenze primarie del lavoro né a quelle secondarie del riposo, bensì intesi come contenitori di un tempo ricreativo di cui si sente sempre più la necessità e l’utilità; al fine di garantire anche adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, può risultare utile il ricorso al capitale privato per assicurare la dotazione di beni di uso collettivo, ossia idonee dotazioni di aree per attrezzature e servizi (ancorché privati di uso pubblico) quali gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero, il benessere e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche, ecc.;
- in armonia con la programmazione socio-assistenziale di zona, la realizzazione di strutture sanitarie e socio-sanitarie che erogano prestazioni di assistenza specialistica in regime ambulatoriale, ivi comprese quelle riabilitative, di diagnostica strumentale e di laboratorio, nonché strutture sanitarie e socio-sanitarie che erogano prestazioni di assistenza residenziale extraospedaliera a ciclo continuativo e/o diurno, di carattere intensivo ed estensivo, compreso i servizi da offrire a persone non autosufficienti, di norma anziani, con esiti di patologie fisici, psichici, sensoriali e misti non curabili a domicilio, dotati di un livello di assistenza medica, infermieristica, riabilitativa, tutelare e alberghiera da organizzare in base alle specifiche unità di offerta (L.R. n. 22/2002);
- interventi edilizi diversi interessanti aggregazioni edilizie, edifici e manufatti privi, a giudizio del Comune, di particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale o per i quali – a seguito di specifiche analisi – possono essere rivalutati i rispettivi gradi di protezione allo scopo della loro riabilitazione, versando cronicamente in uno stato di abbandono, in coerenza con le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali definite dal Consiglio Comunale per la zona di appartenenza;
- analogamente al punto precedente per gli interventi edilizi interessanti edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo, ubicati anche in centro storico, finalizzati a rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, proprio attraverso il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che versa in stato di

abbandono / degrado o che sia utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale, favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste quella residenziale;

- l'incentivazione della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- la promozione e l'agevolazione della riqualificazione, recupero, riabilitazione di aree urbane degradate, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili;
- gli interventi mirati alla coesione sociale, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale, alla valorizzazione e rinaturalizzazione del territorio ed alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica, finalizzati al miglioramento della qualità della vita e al riordino urbano, quali:
 - riqualificazione edilizia ed ambientale;
 - riqualificazione urbana;
 - rigenerazione urbana sostenibile;
 - riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente;
 - mitigazione;
 - compensazione ecologica;
 - recupero territoriale;
 - densificazione;
 - rinaturalizzazione;

così come previsti dalle disposizioni regionali in materia di contenimento del consumo di suolo, nel rispetto dei criteri di individuazione e degli obiettivi di recupero degli ambiti urbani di rigenerazione e delle regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi, specificatamente adottati dalla Giunta regionale;

- la sistemazione dei centri urbani del capoluogo e delle frazioni;
- l'edilizia pubblica (residenziale, scolastica, sportiva);
- il superamento delle forme di "disagio abitativo" attraverso l'attuazione di alloggi a costo sostenibile (*housing sociale*) basati sui principi di condivisione e socializzazione (*cohousing*);
- la previsione e l'attuazione di ambiti preposti all'edilizia sociale, integrati con funzioni ricreative condivise e partecipate, compreso quelle legate al tempo libero;
- la promozione di politiche integrate e interventi di riqualificazione morfologica e funzionale dei tessuti urbani, aventi per oggetto spazi pubblici da progettare adeguatamente come sistemi continui, articolati e integrati con finalità socio-culturali e ambientali, capaci di mediare tra gli interessi di soggetti pubblici, privati, associazioni e rappresentanze dei residenti; tali da vedere i cittadini come protagonisti e artefici del miglioramento della qualità dei luoghi di vita urbani (esercizio del diritto della cittadinanza), anche attraverso una rimodulazione di spazi e strutture pubbliche in grado di ridare nuova vita ad interi pezzi di contesti urbani, ossia l'introduzione di nuovi luoghi multifunzione da cui dipende il funzionamento dei territori del vivere.
- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi,

itinerari ciclo-pedonali, percorsi vita, ecc.) di rilevante interesse comunale, anche in rapporto ai nuovi ambiti preferenziali di sviluppo;

- il riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l'ammodernamento ed il rinnovo delle urbanizzazioni;
- la sistemazione ed il completamento delle opere di arredo urbano;
- la realizzazione degli interventi compresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- l'attuazione del Piano Energetico ed Ambientale Comunale, secondo obiettivi di risparmio energetico e di elevato confort abitativo;
- l'attuazione del Piano dei Servizi elaborato a scala territoriale comunale (*welfare urbano*);
- la ricerca e la promozione di interventi prioritari, percorsi e obiettivi da raggiungere per creare sviluppo e nuova occupazione (così come proposti anche dal mondo imprenditoriale locale, intercomunale, regionale), finalizzati a creare occasioni credibili di sviluppo sostenibile (in un contesto particolarmente delicato come quello attuale fortemente condizionato da una situazione economica assai complessa), ritenuti essenziali ai fini di mettere a disposizione delle aziende e delle imprese opportunità e risorse economiche derivanti dalla nuova programmazione comunitaria 2014-2020, utili per il rilancio dell'economica, nei settori della ricerca, sviluppo tecnologico e competitività, dell'ambiente, della politica agricola, del cambiamento sociale e dell'innovazione, dell'istruzione e della cultura, delle infrastrutture, ecc.;
- quanto altro annoverabile tra le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale, di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

trovando applicazione le norme specifiche dettate sulla perequazione urbanistica, riqualificazione ambientale e credito edilizio, compensazione urbanistica.

Condizioni urbanistiche minime richieste

2. La conclusione di accordi con i soggetti privati non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) degli strumenti territoriali e urbanistici cui accede, né deve porsi in contrasto (contraddizione) con le indicazioni dei relativi documenti programmatici e preliminari.
3. I processi decisionali relativi alla definizione delle scelte urbanistico-territoriali si articolano, sostanzialmente, in due momenti:
 - in sede di formazione del P.A.T. (e sue varianti) vengono definite le strategie e vengono tradotte in indicazioni di carattere generale relative alle funzioni da insediare, al carico urbanistico, alle esigenze di infrastrutture, alle esigenze di attrezzature collettive, alle principali caratteristiche degli interventi edilizi;
 - in sede di formazione del P.I. (e sue varianti) vengono individuati gli obiettivi da raggiungere nell'arco di durata del P.I.; viene verificata la possibilità di perseguire tra gli obiettivi anche l'apporto di risorse private.Gli accordi con i privati devono essere compatibili con gli obiettivi strategici individuati

negli atti di pianificazione strutturale che delinea lo “statuto dei luoghi” (vincoli, invariante, fragilità, trasformabilità, SAT, quantità massima di consumo di suolo ammesso, VAS, VCI, altro); la consistenza dell’ambito territoriale di appartenenza dovrà essere adeguato al compimento della più idonea pianificazione urbanistica senza, comunque, costituire impedimento per l’esercizio della successiva pianificazione di carattere generale; l’ambito territoriale interessato dovrà essere ubicato in contiguità con gli insediamenti esistenti, coerentemente con le strategie di trasformabilità cogenti.

4. I contenuti progettuali dovranno evidenziare la natura e la consistenza dello sviluppo insediativo proposto integrato con la struttura urbana esistente, attraverso la proposizione delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi, del sistema ecologico con particolare riferimento agli spazi verdi e/o di aggregazione (pubblici / di uso pubblico) attrezzati e dei verdi privati, delle condizioni di permeabilità dei suoli, ecc., declinando tutte le possibili azioni finalizzate al raggiungimento del massimo livello di sostenibilità (ambientale, energetica, sociale, economica, ecc.).

Indicatori specifici per la misurazione degli effetti

5. A titolo esemplificativo, quindi non esaustivo, vengono elencati i seguenti indicatori specifici, utili per la misurazione degli effetti della proposta / progetto di trasformazione / iniziativa (sostenibilità) oggetto di accordo, rispetto agli obiettivi prefissati:

a) obiettivi di sostenibilità

- la limitazione del consumo di suolo e la protezione delle superfici naturali, seminaturali, agricole;
- il mantenimento dell’equilibrio ambientale e la tutela degli ecosistemi naturali;
- la tutela della produzione agricola;
- il miglioramento della qualità dell’aria, dell’acqua;
- il contenimento del consumo di risorse non rinnovabili;
- la preservazione della biodiversità;
- la salvaguardia del territorio;
-

b) obiettivi urbanistici, paesaggistico-ambientali

- il miglioramento dell’efficienza delle infrastrutture e delle reti dei servizi esistenti;
- il riordino degli insediamenti esistenti, l’ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell’arredo urbano, il riuso delle aree dismesse, degradate, inutilizzate;
- la valorizzazione degli aspetti paesaggistici e naturalistici;
-

c) obiettivo di riduzione dei rischi

- il miglioramento e la difesa degli insediamenti da frane, dissesti, esondazioni;
-

d) obiettivi economici e sociali

- la contribuzione finanziaria alla realizzazione di opere / infrastrutture pubbliche previste dalla programmazione comunale corrente;
- la riduzione / eliminazione di situazioni di emarginazione e degrado sociale;
- la produzione di reddito / occupazione;
- l'attrazione di investimenti privati;
- la massimizzazione dell'efficienza e l'efficacia degli investimenti pubblici;
-

La verifica (misurazione) degli effetti prodotti si dovrà necessariamente evincere dalla progettazione.

Possibili contenuti degli accordi

6. A titolo esemplificativo, quindi non esaustivo, vengono fissati i seguenti contenuti degli accordi in relazione agli strumenti cui accedono, complementari / esemplificativi rispetto ai fini selezionati dall'Amministrazione di cui al precedente punto 1:

CONTENUTO DEGLI ACCORDI IN RELAZIONE AGLI STRUMENTI CUI ACCEDONO				
tipo	natura del Piano / effetti giuridici	progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico (esempi)	contenuti discrezionali dello strumento cui accede	osservazioni
PAT	<ul style="list-style-type: none"> • strategico a scala comunale • non conformativo della proprietà 	<ul style="list-style-type: none"> • opere pubbliche e infrastrutture di rilevanza intercomunale • interventi di riqualificazione e riuso • progetti di sviluppo urbano eco-sostenibile • interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale • formazione parchi e riserve naturali comunali, ripristino degli habitat naturali • interventi di mitigazione, compensazione, ripristino della qualità ambientale e paesaggistica • la valorizzazione degli spazi aggregativi, ossia idonee dotazioni per attrezzature e servizi pubblico e/o di uso pubblico • la pianificazione, coerente con la programmazione socio-assistenziale di zona, di strutture che erogano prestazioni specialistiche in regime ambulatoriale, ivi comprese quelle riabilitative, di diagnostica strumentale e di laboratorio, nonché strutture sanitarie e socio-sanitarie che erogano prestazioni di assistenza residenziale extraospedaliera a ciclo continuativo e/o diurno, di carattere intensivo ed estensivo, compreso i servizi da offrire a persone non autosufficienti (L.R. n. 22/2002) • ambiti preferenziali da rendere disponibili per le aziende / imprese quali incubatori nei settori della ricerca, sviluppo tecnologico e competitività, ambiente, politiche agricole, cambiamento sociale e innovazione, istruzione e cultura, ecc., tagli da consentire di cogliere le 	<ul style="list-style-type: none"> • linee preferenziali di sviluppo insediativo • limiti fisici alla nuova edificazione • aree di riqualificazione e riconversione • ambiti da destinare all'attuazione di programmi complessi • servizi di interesse comune di maggior rilevanza • ambiti per la formazione di parchi e riserve • interventi di riordino della zona agricola • corridoi ecologici e zone di ammortizzazione o transizione • dotazioni per attrezzature e servizi pubblico e/o di uso pubblico • strutture di servizio che erogano prestazioni di assistenza residenziale e servizi a persone non autosufficienti, ecc. • servizi / partenariati da collocare per consentire di cogliere le opportunità derivanti dalla nuova programmazione comunitaria 2014-2020 • ... 	<ul style="list-style-type: none"> • i contenuti degli APP devono essere recepiti a livello strategico, esperiti i necessari processi valutativi (VAS, VCI, VINCA, ecc.), demandando le indicazioni operative (quantità fisiche ed economiche, modalità operative, aspetti progettuali, ecc.) al PI

		<p>opportunità derivanti dalla nuova programmazione comunitaria 2014-2020</p> <ul style="list-style-type: none"> • ... 		
PI	<ul style="list-style-type: none"> • operativo a scala comunale • conformativo della proprietà 	<ul style="list-style-type: none"> • interventi / progetti di rilevante interesse pubblico • incentivazione della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente • gli interventi mirati alla coesione sociale, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale, alla valorizzazione e rinaturalizzazione del territorio ed alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica, finalizzati al miglioramento della qualità della vita e al riordino urbano, quali: <ul style="list-style-type: none"> – riqualificazione edilizia ed ambientale; – riqualificazione urbana; – rigenerazione urbana sostenibile; – riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente; – mitigazione; – compensazione ecologica; – recupero territoriale; – densificazione; – rinaturalizzazione; <p>così come previsti dalle disposizioni regionali in materia di contenimento del consumo di suolo</p> <ul style="list-style-type: none"> • ammodernamento, rinnovo delle urbanizzazioni • sistemazioni dell'arredo urbano • recupero e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, paesaggistico e ambientale • realizzazione di infrastrutture viarie (strade, piste ciclabili, marciapiedi, ecc.) • la valorizzazione degli spazi aggregativi, ossia idonee dotazioni per attrezzature e servizi pubblico e/o di uso pubblico • la pianificazione di strutture che erogano prestazioni di assistenza residenziale e servizi a persone non autosufficienti, ecc. • previsione di ambiti preposti all'edilizia sociale per il superamento delle forme di disagio abitativo, basati su principi di condivisione e socializzazione • promozione di politiche integrate e interventi di valorizzazione degli spazi pubblici • ambiti preferenziali da rendere disponibili per le aziende / imprese quali incubatori nei settori della ricerca, sviluppo tecnologico e competitività, ambiente, politiche agricole, cambiamento sociale e innovazione, istruzione e cultura, ecc., tagli da consentire di cogliere le opportunità derivanti dalla nuova programmazione comunitaria 2014-2020 • ... 	<ul style="list-style-type: none"> • individuazione di z.t.o., tessuti, ambiti territoriali soggetti a trasformazione • localizzazione opere, infrastrutture, servizi e attrezzature pubbliche da realizzare / acquisire • delimitazione di ambiti di piani attuativi e programmi complessi • riconversioni di insediamenti dismessi, trasferimenti di attività in zona propria, modifiche delle destinazioni d'uso • definizione di interventi edilizi puntuali • dotazioni per attrezzature e servizi pubblico e/o di uso pubblico • strutture che erogano prestazioni di assistenza residenziale e servizi a persone non autosufficienti, ecc. • ambiti preposti all'edilizia sociale per il superamento delle forme di disagio abitativo, basati su principi di condivisione e socializzazione • ambiti afferenti alle politiche integrate e interventi di valorizzazione degli spazi pubblici • servizi / partenariati da collocare per consentire di cogliere le opportunità derivanti dalla nuova programmazione comunitaria 2014-2020 • ... 	<ul style="list-style-type: none"> • i contenuti degli APP devono essere formulati e tradotti in previsioni di PI a livello operativo (quantità fisiche ed economiche, modalità operative, aspetti progettuali, ecc.), nel rispetto dei contenuti e delle indicazioni del PAT e previo confronto con gli strumenti di programmazione comunale

PUA	<ul style="list-style-type: none"> operativo a scala locale conformativo della proprietà 	<ul style="list-style-type: none"> interventi di recupero e riuso di aree dismesse, degradate interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale interventi di riordino degli insediamenti esistenti ammmodernamento, rinnovo delle urbanizzazioni acquisizione di immobili (aree, fabbricati) per edilizia pubblica - sistemazioni dell'arredo urbano ... 	<ul style="list-style-type: none"> definizione attuativa degli interventi edificatori (previsioni plano-volumetriche di dettaglio, obblighi convenzionali, ecc.) definizione attuativa delle opere di urbanizzazione definizione degli obblighi convenzionali definizione degli interventi di mitigazione e compensazione legati allo sviluppo degli insediamenti ... 	<ul style="list-style-type: none"> gli APP possono riguardare solo PUA nei quali il contenuto è determinato dall'A.C. o comunque in accordo con essa (quali i PUA di iniziativa pubblica ed i programmi complessi)
-----	--	--	--	---

Modalità di valutazione delle proposte

7. Con riferimento agli indicatori di cui al precedente punto 5, i criteri di valutazione dei progetti e/o iniziative saranno di tipo:

- qualitativo*

dal punto di vista del disegno urbanistico, architettonico e della sostenibilità generale

a questo proposito risulta essere necessario definire che cosa si intende per “*qualità architettonica*” e come si persegue.

La *qualità architettonica* è l'esito di un coerente e funzionale sviluppo progettuale, architettonico, urbanistico o paesaggistico che rispetti i principi di utilità e funzionalità, attenzione all'impatto visivo sul territorio, sostenibilità energetica ed ecologica, qualità tecnologica, dei materiali e delle soluzioni in un percorso di valorizzazione culturale e identitaria dell'architettura e degli spazi urbani.

La *qualità architettonica* si persegue mediante una progettazione che, recependo le esigenze di carattere funzionale, formale, paesaggistico, ambientale e sociale poste alla base dell'ideazione e della realizzazione dell'opera, garantisca l'armonico inserimento dell'intervento nel contesto urbano o extraurbano, contribuendo al miglioramento dei livelli di vivibilità, fruibilità, sicurezza, decoro e garantendone il mantenimento nel tempo³¹.

La *qualità architettonica* coincide con ciò che permette la soddisfazione del benessere generale del cittadino all'interno dello spazio in cui vive. Tale benessere comprende principalmente la bellezza (costruttiva ed ambientale degli spazi ed edifici), il corretto rapporto con il paesaggio, la capacità di assicurare il benessere e la coesione sociale, il miglioramento ambientale, la sicurezza, l'efficienza energetica.

La *qualità architettonica* è misurata dalla soddisfazione ottimale del processo definito in modo globale e unitario dal punto di vista della coerenza progettuale, dal momento della creazione del progetto al termine della realizzazione.

Architettura e Paesaggio, intesi quali patrimonio ed espressione culturale cui riconoscere interesse pubblico in quanto decisivi per la definizione della qualità della vita che dipende dalla qualità dello spazio in cui essa si svolge.

- prestazionale*

in rapporto alla concreta e fattiva possibilità di raggiungimento di un determinato

³¹ Ai sensi dell'art. 9, comma 1, della L.R. n. 14/2017.

obiettivo (opera pubblica, ERP, prefissate destinazioni d'uso, ecc.)

- *economico*

in rapporto alla ripartizione del plusvalore generato dalla trasformazione.

8. Ai fini della valutazione preventiva delle proposte, gli accordi potranno essere basati su uno "studio di fattibilità" elaborato dal soggetto privato proponente anche sulla base delle indicazioni contenute nelle "Linee Guida" elaborate dal NUVV degli Investimenti (Regione Veneto – Quaderno 1), con particolare riferimento al capitolo 3 (lo studio di fattibilità: finalità e articolazioni) e seguenti.

Modalità di valutazione della convenienza pubblica

9. Viene determinata la "convenienza pubblica" come una percentuale del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell'area e cioè della differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dallo strumento urbanistico generale ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.

Dal punto di vista economico il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area successivo all'accordo, è dato dalla seguente espressione:

$B_{pr}+B_{pu} = [V_m - (C_C+O_n+S_t+S_g+U)] - V_{aa}$
--

ove:

V_{aa} = valore dell'area con la precedente destinazione (ante accordo)

B_{pr} = beneficio del privato a seguito dell'accordo

B_{pu} = beneficio pubblico

l'espressione $B_{pr}+B_{pu}$ evidenzia come la somma dei benefici finanziari pubblici e privati legati alla realizzazione del programma altro non è che il *capital gain* immobiliare generato dalla variazione dello strumento urbanistico

mentre l'espressione:

$$V_m - (C_C+O_n+S_t+S_g+U)$$

esprime il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area successivo all'accordo

ove:

V_m = valore di mercato beni immobili conseguiti (post accordo)

C_C = costo costruzione manufatti

O_n = oneri concessori

S_t = spese tecniche

S_g = spese generali e di commercializzazione dei beni

U = utile d'impresa

tenuto conto che la desiderabilità sociale del progetto deve essere argomentata sulla

base dei benefici complessivi e non solo di quelli finanziari.

La tabella per la determinazione del plusvalore derivante dall'accordo è la seguente:

DETERMINAZIONE DEL PLUSVALORE DERIVANTE DALL'ACCORDO			
TABELLA COSTI di trasformazione (€)			
C1	costo complessivo delle bonifiche - altro		
C2	costo complessivo delle demolizioni e sistemazioni - altro		
C3	costo complessivo di costruzione / ristrutturazione / cambio di destinazione d'uso / altro - corpi di fabbrica fuori terra (immobile agibile)		
C4	idem come C3 - corpi di fabbrica entro terra (immobile agibile)		
C5	costo complessivo di realizzazione opere di urbanizzazione interne all'ambito - altro (opere agibili)		
C6	costo complessivo di realizzazione opere di urbanizzazione esterne all'ambito - altro (opere agibili)		
C7	oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)		
C8	oneri ambientali - altro		
C9	oneri finanziari legati all'intervento (fidejussioni, spese di commercializzazione, gestione, altro)		
C10	spese tecniche (opera agibile)		
C11	profitto imprenditoriale (utile del promotore: nella misura massima del 15% dei ricavi)		
C = C1+C2+C3+C4+C5+C6+C7+C8+C9+C10+C11 (€)			

TABELLA RICAVI (€)			
R1	ricavo vendita immobili con destinazione residenziale		
	valore unitario di vendita		
R2	ricavo vendita immobili con destinazione commerciale		
	valore unitario di vendita		
R3	ricavo vendita immobili con destinazione direzionale		
	valore unitario di vendita		
R4	ricavo vendita immobili con dest. speciale (specificare)		
	valore unitario di vendita		
R5	ricavo vendita immobili interrati (anche parzialmente)		
	valore unitario di vendita		
R6	altro (specificare)		
	valore unitario di vendita		
R = R1+R2+R3+R4+R5+R6 (€)			

CONVENIENZA PUBBLICA (€)			
1	Valore area dopo la trasformazione	$V1 = R - C$	
2	Valore area prima della trasformazione	$V2 = Va \times St$	
3	Plus valore	$V = V1 - V2$	
4	Convenienza pubblica	$V \times .. \%$	

Va	valore (per unità di superficie / a corpo / altro) dell'immobile prima della trasformazione – a questo proposito si precisa che il P.A.T. è conformativo del territorio ma non è conformativo della proprietà fondiaria
St	superficie territoriale interessata dalla trasformazione
.. %	misura percentuale offerta al Comune con un minimo del per cento

Considerazioni finali sulla metodica proposta

L'Amministrazione comunale può cedere valore ai privati in due modi: attraverso la variazione degli strumenti urbanistici sotto il profilo degli indici e delle destinazioni d'uso, attraverso la variazione delle modalità di realizzazione del progetto attuativo.

Gli operatori privati possono invece cedere all'Amministrazione pubblica aree in eccedenza rispetto a quelle a standard, opere di valore eccedente rispetto agli oneri concessori, e infine servizi di natura collettiva.

La valutazione circa l'opportunità di uno scambio tra le parti prevede che i benefici della negoziazione siano considerati rispetto alla totalità del valore creato dalla decisione di promuovere il programma. In altre parole, un giudizio sulla opportunità finanziaria a effettuare l'accordo prevede che i benefici di entrambe le parti siano valutati in termini quantitativi relativamente al valore complessivo generato dalla scelta di realizzare il progetto.

Il "diritto edificatorio" può essere definito come una quantità di volumetria (o di superficie) edificabile attribuita dall'Amministrazione a un proprietario immobiliare allo scopo di attivare un processo di trasformazione o conservazione dell'ambiente fisico, oppure allo scopo d'indennizzarlo nell'ambito di un procedimento espropriativo.

L'analisi evidenzia come il valore oggetto di negoziato sia rappresentato dalla variazione del valore degli immobili destinati alla trasformazione. In altre parole pubblico e privati contrattano sul *capital gain* determinato dalle scelte urbanistiche dell'Amministrazione e quindi sulla variazione di rendita degli immobili di progetto.

L'efficacia e l'efficienza delle nuove forme di pianificazione concertata dipendono in modo significativo dalla qualità e dalla trasparenza del negoziato tra Amministrazione e privati.

La metodologia proposta si basa sulla stima analitica applicando il metodo del valore di trasformazione.

I valori da introdurre nella tabella, ferma restando la responsabilità del soggetto proponente nell'indicare dati attendibili e giustificabili, verranno verificati al fine di valutare la loro attendibilità anche sulla base di giudizio di esperti (altri enti pubblici – ordini professionali – altro).

In merito alla misura percentuale offerta al Comune vale la pena ricordare la sentenza del C.d.S. n. 4545 del 2010 relativa al P.R.G. di Roma. Alcune disposizioni di quest'ultimo prevedevano che ad una edificazione minima potesse aggiungersi un'edificazione ulteriore se i proprietari avessero assunto obblighi perequativi per la cessione di una quota parte del vantaggio economico connesso a tale "surplus"

edificatorio.

Ciò che, nella pronuncia del Consiglio di Stato, ha consentito di concludere per la legittimità di queste previsioni è stata la natura facoltativa dell'edificazione ulteriore: *“è proprio la natura facoltativa degli istituti perequativi, nel senso che la loro applicazione è rimessa a una libera scelta degli interessati, a escludere che negli stessi possa ravvisarsi una forzosa ablazione della proprietà nonché (...) che si tratti di prestazione patrimoniale imposta in violazione della riserva di legge ex art 23 Cost.”.*

In merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune, potranno essere prese in considerazioni anche cessioni di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi di pubblici e/o di interesse pubblico; in caso di cessioni di aree, concorrono alla determinazione della convenienza le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

Iter procedimentale

10. Per la conclusione dell'accordo l'iter del procedimento comprende tre fasi:

1. manifestazione dell'interesse da parte dei soggetti privati (presentazione della proposta di accordo);
2. valutazione della proposta;
3. conclusione dell'accordo.

Prima fase: presentazione della proposta di accordo

Potrà avvenire solo da parte dei soggetti titolati di fatto e di diritto.

In capo ai soggetti proponenti sin dal momento di presentazione della proposta di accordo non devono sussistere impedimenti di legge che precludano la possibilità di stipulare accordi o contratti con la pubblica amministrazione.

L'Amministrazione comunale declina ogni responsabilità qualora l'inesatta o incompleta individuazione dei vincoli o limitazione d'uso precluda la realizzazione della proposta, restando a carico del proponente l'onere di individuarne l'esatto campo di fattibilità, anche attraverso indagini specifiche.

I bandi che potranno essere attivati e pubblicati, anche con riferimento a diversi temi progettuali del P.R.C., avranno carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegnano in nessun modo l'Amministrazione comunale a dar seguito alle attività istruttorie, nonché ai conseguenti adempimenti amministrativi.

La presentazione delle proposte di accordo non costituisce presupposto o motivo di qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune, ossia non ingenera nei soggetti proponenti alcuna aspettativa, 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 proposte o le sottoponga a successive modificazioni, ovvero che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

Seconda fase: valutazione preventiva della proposta

Tutte le proposte pervenute da parte dei soggetti proponenti titolati saranno oggetto di valutazione comparata da parte dell'Amministrazione comunale, secondo i criteri contenuti nel presente Atto.

La non coerenza delle proposte di accordo con la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) degli strumenti territoriali e urbanistici cui accede, con particolare riferimento alle N.T. del P.A.T. / P.I., fatte comunque salve – qualora ritenuto necessario – eventuali varianti nelle forme disposte per legge, nonché alle presenti linee guida e criteri generali (come richiamati nello specifico “avviso”), porterà alla conclusione dell'istruttoria preliminare con determinazione negativa.

Le istruttorie preliminari concluse con determinazione positiva consentiranno le ulteriori verifiche delle proposte in riferimento:

- allo stato di fatto e di diritto del patrimonio edilizio esistente;
- allo stato di consistenza di fatto e di progetto;
- al principio perequativo assunto;
- alla concreta fattibilità delle opere;

qualora ritenuto necessario potranno essere richieste le integrazioni documentali del caso.

L'inserimento delle proposte nel P.I. dovrà tenere conto della quantità massima di S.A.U. trasformabile per ogni singolo A.T.O. nel rispetto della S.A.T. complessiva di Piano e della quantità massima di consumo di suolo ammesso.

Terza fase: conclusione dell'accordo.

I soggetti proponenti titolati, in caso di positiva pronuncia preliminare da parte dell'Amministrazione comunale, dovranno produrre la seguente ulteriore documentazione:

- descrizione della proposta di accordo e ambito d'intervento contenente la verifica di congruità / coerenza con la pianificazione sovraordinata, con gli strumenti cui accede l'accordo, con le presenti linee guida e criteri generali assunti dal Comune, accompagnata da idonei allegati atti a dimostrare l'interesse pubblico, la sostenibilità generale, la compatibilità generale (ambientale, idraulica, ecc.), i tempi previsti per l'attuazione, la fattibilità tecnica e finanziaria con le opportune garanzie, quanto altro ritenuto necessario;
- estratto della CTRN con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento;
- estratto NCTR – NCEU con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento, nonché le ditte intestatarie titolate a dare corso all'intervento;
- il certificato di destinazione urbanistica;
- elaborati documentali descrittivi dell'assetto planivolumetrico complessivo finalizzato alla verifica di coerenza tra l'intervento di trasformazione ed il sistema dell'armatura viabilistica esistente, alla definizione ottimale del rapporto tra spazi costruiti e non (tessuti insediativi omogenei), ai tipi edilizi assunti ed all'assetto delle aree destinate ai servizi pertinenziali e generali attinenti agli insediamenti proposti;
- individuazione delle dotazioni di servizi da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, nel rispetto delle quantità di cui all'art. 31 della L.R. n. 11/2004;

- piano finanziario redatto secondo quanto stabilito dalle presenti linee guida e criteri generali, con evidenziazione delle modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo;
- Atto Unilaterale d'Obbligo, finalizzato alla conclusione di accordo pubblico-privato, secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione Comunale di Meolo, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati, registrato e trascritto, corredato di polizza fideiussoria³² per un importo non inferiore alla convenienza pubblica;
- schema di Accordo proposto e sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati in segno di accettazione;
- ricevuta di versamento dei diritti di istruttoria a favore del Comune di Meolo nella misura di:
 - €. per accordi relative ad aree di superficie territoriale fino a 10.000 mq
 - €. per superficie territoriale superiore;
- la conclusione dell'accordo avviene secondo le modalità di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004; in particolare si evidenzia come l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione; l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

Allegati:

- DOC. 01 – scheda di valutazione
- DOC. 02 – schema avviso (P.A.T. / varianti);
- DOC. 03 – schema avviso (P.I. / varianti);
- DOC. 04 – schema domanda;
- DOC. 05 – schema atto unilaterale d'obbligo;
- DOC. 06 – schema accordo.

Meolo (VE), lì (ottobre 2018)

³² Costituita esclusivamente mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa di primaria compagnia assicuratrice nazionale o fidejussione rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. n. 385 del 01.09.1993, in conformità allo schema tipo, approvato con Decreto del Ministero dell'industria.

N.B.: la fidejussione bancaria o assicurativa o di intermediari finanziari, dovrà avere la durata non inferiore a quella fissata per la durata dell'Accordo e/o quanto previsto nell'Accordo stesso, ed espressamente prevedere:

- l'impegno dell'Istituto o Compagnia o Intermediario a onorare l'onere assunto, entro 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta scritta del Comune di Meolo;
- la rinuncia, da parte del fidejussore, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile;
- che eventuali controversie e questioni in genere che dovessero insorgere tra il Comune ed il fidejussore, quale che sia la natura ed in relazione a tutto quanto previsto nell'accordo e negli atti e nei procedimenti successivi, inerenti e/o conseguenti, nessuna esclusa ne eccettuata sono deferite alla competenza del giudice che con riferimento al Comune è competente per territorio.

IMPORTANTE: la fidejussione bancaria o assicurativa o di intermediari finanziari, dovrà essere presentata unitamente ad una dichiarazione, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, con la quale l'Istituto o Compagnia o Intermediario, dichiara che il sottoscrittore, risulta persona autorizzata ad impegnare l'Istituto o Compagnia o Intermediario. A tale dichiarazione dovrà essere allegata una copia fotostatica, non autenticata, di un documento d'identità del dichiarante in corso di validità.