

ACCORDI PUBBLICO/PRIVATI (EX ART. 6 L.R. 11/04 E S.M.I.) - LINEE GUIDA

PREMESSA

Il P.A.T. (art. 34.4 N.T.A) ed il P.I. (artt. 3, 18 N.T.O.) prevedono che il Comune, nei limiti delle competenze di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i., possa concludere Accordi di pianificazione con soggetti privati in variante al Piano Regolatore Comunale, per recepire proposte di progetti ed iniziative dal contenuto discrezionale.

Al fine di valutare le proposte di Accordo pubblico/privato che risultano idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dagli strumenti di pianificazione, e nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza e di partecipazione, l'Amministrazione Comunale intende dotarsi dei presenti criteri generali per la valutazione delle eventuali iniziative di trasformazione urbana da parte di privati, volte alla stipula di detti Accordi.

Presupposto per la formazione degli Accordi è il contenuto di "rilevante interesse pubblico" degli stessi, in termini di miglioramento della qualità urbana e territoriale, da valutarsi, indipendentemente dall'entità dell'intervento proposto, principalmente in termini di aree e/o immobili da cedere al Comune e/o opere o contributi per la loro realizzazione (monetizzazione), in misura pari ad almeno il 50% del plusvalore economico conseguente alla modifica urbanistica (contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.). **Il Contributo Straordinario dovrà essere non inferiore al 50% a cui si aggiunge, nel caso di consumo di suolo, una percentuale del 20% (portandosi al 70%)**

Si specifica che *l'Amministrazione*, alla luce dell'aspetto negoziale di tali Accordi e nell'ambito della discrezionalità attribuita in materia di scelte urbanistiche, ***potrà valutare il beneficio pubblico non esclusivamente in termini monetari, ma considerando le complessive ricadute positive dell'intervento nel territorio, anche se non quantificabili a livello economico.***

CARATTERISTICHE E REQUISITI RICHIESTI

Il beneficio pubblico, in linea generale e di principio, va determinato in funzione del tipo di intervento e delle sue caratteristiche, dell'equilibrio economico/finanziario ma anche di ulteriori criteri per la determinazione della convenienza pubblica, difficilmente valutabili in termini economici, quali ad esempio:

- obiettivi di sostenibilità ambientale;
- miglioramento della qualità urbana (recupero del patrimonio storico, realizzazione infrastrutture, rinnovo urbanizzazioni, mitigazioni/compensazioni ambientali);
- riqualificazione dell'ambiente sociale.

Le proposte devono essere coerenti con gli indirizzi strategici del P.A.T. e del P.I., con il Rapporto Ambientale e le prescrizioni della V.A.S. e devono essere compatibili con i vincoli e le prescrizioni di tutela ambientale, paesaggistica, idraulica, idrogeologica, nel rispetto dei seguenti obiettivi:

- Riqualificazione edilizia e ambientale delle aree di urbanizzazione consolidata;
- Riqualificazione urbana e rigenerazione urbana sostenibile delle aree dismesse o degradate, privilegiando quelle inserite negli ambiti territoriali individuati come

prioritari (asse del Terraglio dalla Porta nord alla Porta sud di Casier, Parco del fiume Sile, area Caserma Serena);

- Ridefinizione delle connessioni urbane nell'area centrale, con particolare riferimento alle funzioni amministrative, terziario, commerciali ed ai servizi;
- Riordino della viabilità con particolare attenzione alla mobilità lenta sia nelle zone residenziali che nelle aree rurali (connessione e valorizzazione dei percorsi esistenti). Individuazione della rete ciclo-pedonale urbana e del sistema ciclabile extraurbano, di connessione territoriale a valenza turistico ambientale;
- Realizzazione del Parco Urbano di Dosson come opportunità per rafforzare i ruoli connettivi e relazionali della città, implementando sia le funzioni pubbliche (culturali e sportive), sia le valenze ambientali (parco urbano, agrario, naturale);
- Promozione del miglioramento della qualità della vita dei cittadini attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente e di quella architettonica degli edifici;
- Realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla promozione del turismo sostenibile, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica;
- Promozione della valenza turistica di Casier, da un lato favorendo le attività legate al turismo sostenibile e al cicloturismo, dall'altro promuovendo il territorio e i suoi luoghi di identità (percorsi, parchi, ville, ecc.) restituendo le aree rurali come luoghi di svago e diletto;
- Tutela e valorizzazione del tessuto insediativo storico relativo sia al centro di Dosson che a quello di Casier;
- Recupero e riqualificazione degli edifici inutilizzati esistenti (ad es. ex negozi sfitti, capannoni vuoti, annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, edifici storico-testimoniali);
- Interventi di mitigazione paesaggistica delle grandi arterie viarie e a sostegno dell'infrastruttura verde;
- Adozione di azioni di nuove forme di resilienza per la gestione sostenibile delle acque sia in ambito urbano sia in ambito agricolo, migliorando la capacità del territorio di accumulare e smaltire le acque piovane, in grado di fronteggiare gli eventi estremi indotti dai cambiamenti climatici;
- Sviluppo dei servizi eco-sistemici presenti o potenziali del territorio (drenaggio naturale, fitodepurazione diffusa, riforestazione, barriere e corridoi verdi contro smog, rumore, isole di calore).

CRITERI DI VALUTAZIONE

Le proposte presentate sono valutate dall'Amministrazione Comunale basandosi sulla convenienza pubblica e sulla verifica di coerenza con gli indirizzi strategici/linee programmatiche del Piano degli Interventi sopra richiamati.

La valutazione della convenienza pubblica è di tipo discrezionale e multicriteriale, ovvero è determinata sulla base dei seguenti criteri:

- **qualitativi** - inerenti la qualità urbanistico/architettonica in funzione del tipo di intervento (riqualificazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, nuova urbanizzazione) e delle sue caratteristiche (sostenibilità ambientale ed ecosistemica, qualità

- architettonica e costruttiva, complessità tecnica...);
- **prestazionali** - attinenti al raggiungimento degli obiettivi del Piano degli Interventi, anche mediante la realizzazione di opere pubbliche già inserite/da inserire nella programmazione del Comune, in rapporto alla concreta e fattiva possibilità di raggiungimento degli obiettivi;
 - **economico / finanziari** - definiti dall'equilibrio tra beneficio pubblico e beneficio privato conseguente all'approvazione dell'Accordo.

Si evidenzia che saranno privilegiate proposte ricadenti in ambiti di urbanizzazione consolidata (vedi Tav. 4 carta della Trasformabilità del P.A.T.) nel rispetto degli obiettivi dell'Unione Europea di azzeramento di consumo di suolo entro il 2050, ai sensi della L.R. 14/2017.

Saranno privilegiate inoltre proposte che prevedano l'impegno al compimento entro i termini temporali del mandato del Sindaco, considerando che dalla presentazione dell'istanza al suo recepimento nello strumento urbanistico intercorrono circa 8 mesi (comprendendo il tempo necessario per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica presso gli uffici competenti della Regione Veneto).

ITER PROCEDIMENTALE DI DEFINIZIONE DELL'ACCORDO

Le proposte di Accordi pubblico/privato potranno essere presentate in seguito a procedure di evidenza pubblica mediante avviso/bando a cura dell'Amministrazione comunale o anche attraverso la libera iniziativa di privati singoli o associati.

Gli eventuali bandi che potranno essere attivati e pubblicati hanno carattere esclusivamente ricognitivo e come tali non impegnano in nessun modo l'Amministrazione Comunale a dar seguito alle attività istruttorie ed ai conseguenti adempimenti amministrativi.

Il procedimento per la definizione dell'Accordo pubblico/privato prevede le seguenti fasi:

- a) Formulazione / presentazione di proposta finalizzata alla conclusione di Accordi pubblico-privati ex art. 6 della L.R. 11/2004, con documentazione minima elencata in coda al modulo di istanza di cui al fac – simile in allegato B);
- b) Valutazione istruttoria in merito all'accoglimento della proposta da parte degli uffici competenti e della Giunta comunale;
- c) Conclusione e formalizzazione delle proposte di Accordo accolte ed integrate, con recepimento delle stesse nello strumento di pianificazione cui accedono.

a) Formulazione e presentazione delle proposte di accordo

Le proposte di accordo possono essere presentate dai soggetti titolari del diritto di proprietà di immobili e/o da operatore economico interessato per effetto di documentati accordi, o soggetti muniti di procura.

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

Nel caso di contitolarità del diritto di proprietà, la proposta deve essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura.

Le proposte di Accordo vanno formulate utilizzando l'apposita modulistica (allegato B - fac - simile di istanza) con i seguenti contenuti minimi:

- individuazione e dati del soggetto proponente;
- documentazione attestante la disponibilità dell'area/proprietà degli immobili/titolarità;
- oggetto dell'Accordo descritto con elaborati grafico/descrittivi dello stato attuale e della proposta progettuale in scala adeguata, inquadramento urbanistico territoriale con individuazione dell'ambito di intervento, documentazione catastale, documentazione fotografica;
- relazione tecnico illustrativa attestante il rilevante interesse pubblico che la proposta di Accordo si propone di soddisfare (allegato C – fac – simile Relazione tecnico descrittiva).

Gli elaborati grafici a corredo delle proposte di Accordo saranno valutati come materiali informativi / esplicativi e non come schemi grafici progettuali vincolanti.

b) Esame e valutazione delle proposte di accordo

Le proposte di Accordo saranno preliminarmente istruite dal competente Ufficio Urbanistica e valutate secondo i criteri contenuti nel presente atto.

L'esito dell'istruttoria sarà sottoposto alla valutazione da parte della Giunta Comunale che stabilirà a quali eventuali condizioni la proposta potrà essere presentata al Consiglio Comunale.

Si precisa che *in capo alla Giunta rimane sempre e comunque la discrezionalità della scelta amministrativa* di respingere e/o non accogliere le proposte che rispettano, a livello di istruttoria, la verifica dei parametri.

Potranno essere concordati incontri con i richiedenti e con eventuali cointeressati e altresì richiesta formale integrazione documentale, a seconda dei singoli casi.

La mancata rispondenza delle proposte di Accordo a quanto disposto dagli obiettivi strategici del Piano degli Interventi Comunale e delle linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale saranno oggetto di determinazione negativa da parte della Giunta Comunale, che sarà comunicata al proponente.

Le proposte che saranno valutate positivamente saranno oggetto di ulteriori verifiche e/o integrazioni in riferimento:

- alla legittimità dell'eventuale patrimonio edilizio esistente;
- alla definizione dell'ambito di intervento proposto;
- alla consistenza dei parametri dimensionali indicati;
- al principio perequativo assunto;
- alla concreta fattibilità delle opere a titolo perequativo.

La scelta dell'inserimento delle proposte nel Piano degli Interventi terrà conto del rispetto del dimensionamento complessivo del Piano.

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

Per la predisposizione della Variante urbanistica al Piano degli Interventi Comunale, il Comune si riserva la facoltà di individuare il professionista, fermo restando che il corrispettivo

d'incarico è sempre a carico del Proponente.

Determinazione del contributo straordinario

Il maggior valore generato dalla trasformazione proposta, in deroga o in variante allo strumento urbanistico risultante dalla perizia di stima, è corrisposto al Comune dalla parte privata che promuove l'intervento sotto forma di contributo straordinario, di cui all'art. 16, comma 4, lett. d - ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., **che dovrà essere non inferiore al 50% a cui si aggiunge, nel caso di consumo di suolo, una percentuale del 20% (portandosi al 70%).**

La ripartizione del plusvalore a favore del Comune potrà prevedere cessioni di aree, realizzazione di interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.

In caso di cessione di aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard di legge richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

Qualora il "beneficio pubblico" sia in tutto o in parte relativo alla realizzazione di opere dovrà essere esplicitato il Computo Metrico Estimativo delle opere oggetto di realizzazione.

Il maggior valore economico conseguente all'intervento proposto è in prima istanza calcolato con **metodo speditivo**, avvalendosi dei parametri relativi al Valore Convenzionale dei Crediti Edilizi, adeguatamente rapportati alle diverse destinazioni d'uso, determinato secondo i Criteri perequativi approvati con **Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 23/03/2022**.

Al fine di eseguire una valutazione analitica della congruità dell'Accordo in fase di definizione, specificatamente in riferimento all'equilibrio tra beneficio pubblico a favore della Pubblica Amministrazione e beneficio privato conseguente alla Variante urbanistica da introdurre, **il Comune**, ai sensi della ***Determinazione RS n.631 del 24/12/2025*** che ha approvato l' "*Accordo Quadro triennale per il supporto tecnico-amministrativo finalizzato alla redazione di controperizie di stima del valore delle aree edificabili e/o dei beni immobili*", **ha già individuato il professionista per la redazione della perizia di stima asseverata** del beneficio pubblico, fermo restando che ***il corrispettivo d'incarico è sempre a carico del Proponente*** e dovrà essere saldato preliminarmente al deposito della Perizia al protocollo comunale, così come previsto nell'allegato A e B alla sopra citata DRS n.631/2025.

Ai fini dell'Accordo il proponente accetterà il valore più alto risultante tra la perizia asseverata ed il metodo speditivo di calcolo del contributo straordinario, in favore del Comune;

Si ribadisce che **la stima del beneficio pubblico / calcolo del contributo straordinario** conseguente all'applicazione dell'art. 6 della L. R. 11/2004 e s.m.i. **deve tener conto dell'aspetto negoziale che riveste l'istituto dell'Accordo pubblico/privato** in quanto tale e che la sua valutazione è di diversa natura:

- non solo economica;
- tecnica sulla compatibilità urbanistica dello stesso;
- politica discrezionale volta al perseguimento degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale ed alla realizzazione di un disegno armonico del territorio che tenga in considerazione le necessità della cittadinanza.

c) Conclusione e formalizzazione delle proposte di Accordo

La procedura relativa alle proposte selezionate si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

In particolare si evidenzia che l'Accordo costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e di

partecipazione e che sarà recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

Le proposte positivamente valutate ed accolte dalla Giunta Comunale, integrate a cura dei proponenti di tutta la documentazione necessaria, saranno allegate ai documenti costituenti la variante al P.I. e sottoposte al giudizio insindacabile del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i. per l'Approvazione della bozza di accordo e l'Adozione della Variante allo strumento urbanistico comunale.

Gli elaborati grafico/descrittivi necessari ai fini dell'approvazione dell'Accordo e adozione della relativa variante urbanistica, necessari a descrivere compiutamente l'oggetto dell'Accordo, debitamente integrati secondo le indicazioni degli uffici competenti sono i seguenti:

- **Schema di Accordo** di pianificazione sulla base del testo tipo predisposto dall'ufficio Urbanistica (allegato D), sottoscritto per accettazione da tutti i soggetti proponenti;
- **Elaborati grafici** riportanti:
 - dimostrazione della legittimità dei fabbricati esistenti, se presenti;
 - inquadramento urbanistico dell'area oggetto di proposta, con estratti degli strumenti urbanistici vigenti (stralcio della tavola 04 del PAT – “Carta della Trasformabilità” - e stralcio tavole relative a zonizzazione e fragilità del P.I.);
 - planimetria catastale riportante l'individuazione delle ditte proponenti aventi titolo e dimostrazione della piena disponibilità degli immobili sui quali viene formulata la proposta;
 - rilievo topografico dell'area oggetto di Accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche e sopra e sottoservizi;
 - assetto planivolumetrico complessivo, con riferimento al rapporto tra le superfici coperte e le aree libere, alle relazioni con la viabilità esistente, con il contesto paesaggistico circostante, alle tipologie edilizie ed ai servizi di pertinenza, con opportune tabelle;
 - individuazione delle aree a standard da realizzare e cedere o assoggettare a servitù di uso pubblico e delle aree e/o opere extra standard da cedere, rappresentanti il beneficio pubblico, eventuale tabella particellare delle ditte coinvolte e delle aree oggetto di cessione;
 - progetto preliminare dell'eventuale opera pubblica, se oggetto dell'Accordo;
- **relazione tecnico illustrativa dell'intervento**, comprensiva di documentazione fotografica ed eventuali foto inserimenti, attestante gli obiettivi di interesse pubblico, la compatibilità ambientale, la fattibilità tecnica e finanziaria ed il generale rispetto dei criteri riportati nelle presenti linee guida (allegato C);
- **perizia asseverata di stima** del beneficio pubblico/plusvalore generato dall'intervento proposto;
- **valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA)** o dichiarazione di non incidenza e **Valutazione ambientale strategica (VAS)**, ai sensi della normativa vigente;
- **valutazione di Compatibilità Idraulica** ai sensi della D.G.R.V. 1322 del 10 maggio 2006

e s.m.i., completa di elaborati grafici e/o descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico e ai criteri progettuali tesi ad evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione oppure asseverazione idraulica;

- **scheda norma urbanistica;**
- **cronoprogramma** contenete i tempi di attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati;
- **indagine Preliminare Ambientale (IAP)** ai sensi del D. Lgs. 142/2000 art. 242 per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo in caso di cessione di aree all'Amministrazione comunale;
- **eventuali norme attuative** e altri elaborati che si ritengano utili per la descrizione dell'intervento, su indicazione degli uffici competenti;
- eventuale **dichiarazione asseverata** rilasciata da tecnico abilitato attestante l'utilizzo del **Prezziario Regionale** o i prezzi unitari nello stesso previsti per la formulazione di nuovi prezzi nel caso di realizzazione di opere in perequazione;

Con la pubblicazione delle Delibere di Consiglio di approvazione dell'Accordo e di adozione della relativa Variante urbanistica seguono le fasi di deposito, presentazione delle osservazioni da parte della cittadinanza e controdeduzioni alle eventuali osservazioni (30 + 30 giorni), Valutazione Ambientale Strategica regionale (90 giorni) ed approvazione finale da parte del Consiglio Comunale, per un totale di circa 6 mesi.

Ai fini dell'approvazione della Variante urbanistica con Delibera di Consiglio Comunale va trasmesso tramite PEC istituzionale l'Accordo di pianificazione sottoscritto avanti ad un notaio, correlato da polizza fidejussoria a garanzia del valore del contributo straordinario (se monetizzato) o del valore dell'opera pubblica incrementata delle somme a disposizione nel quadro economico B dell'opera (es. IVA e spese tecniche/incarichi professionali).

Se non diversamente concordato, la presentazione dell'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà avvenire entro 1 anno dall'approvazione della Variante allo strumento urbanistico mentre tutti i successivi termini vengono regolamentati dal D. Lgs. 380/01 e s.m.i..

Se non diversamente concordato, nel caso di non attuazione dell'intervento oggetto di Accordo, entro 5 anni dall'approvazione del Piano degli Interventi, la validità della previsione urbanistica decade.

COSTI E ULTERIORI PRECISAZIONI

Tutti i costi dell'Accordo di Pianificazione sono a carico del soggetto proponente.

Tutti gli importi dell'Accordo di Pianificazione sono sempre considerati al netto dell'IVA.

In caso di realizzazione di opere come contributo straordinario, il quadro economico dell'Accordo deve prevedere nel quadro A l'importo dei lavori (comprensivo di oneri per la sicurezza) pari al valore del contributo straordinario e nel quadro B - somme a disposizione - tutte le altre voci di spesa.

Tutti i prezzi delle opere devono riferirsi al Prezzario Regionale vigente al momento dell'approvazione dell'Accordo; in caso di voci mancanti il tecnico del proponente dovrà formulare dedicati nuovi prezzi (N.P.) determinati sulla base del prezzario regionale e, se mancanti, mediante specifiche indagini di mercato.

Come già premesso, tutti i costi legati all'attuazione dell'Accordo (ad es. incarichi professionali, analisi ambientale, frazionamenti, atti notarili) saranno a totale carico del proponente.

Ai fini dell'Accordo il proponente accetterà il valore più alto risultante tra la perizia asseverata ed il metodo speditivo di calcolo del contributo straordinario, in favore del Comune.

Documenti consecutivi al presente allegato A:

- B) fac - simile di istanza da parte dei soggetti privati interessati alla formulazione di proposta finalizzata alla conclusione di Accordi pubblico/privati ex art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- C) fac - simile Relazione tecnico descrittiva;
- D) Schema di Accordo di pianificazione