

CRITERI E MODALITÀ PER ASSUMERE NELLA PIANIFICAZIONE PROPOSTE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO  
(Art. 6 LR 11/2004)

In merito alla conclusione degli Accordi pubblico/privati disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 vengono di seguito esplicitati i seguenti "Criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico", nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio del diritto dei terzi, cui l'Amministrazione Comunale di Villafranca, 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, che dovrà risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui trattasi.

Tali "Criteri e modalità" risultano quali indicazioni propedeutiche non esaustive.

## A - PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

1. Rispetto a quanto previsto nell'ambito delle linee programmatiche dell'Amministrazione comunale di Villafranca, a titolo indicativo ma non esaustivo, le proposte (progetti ed iniziative) ritenute di rilevante interesse pubblico, sono quelle che perseguono i seguenti obiettivi:
  - la valorizzazione del patrimonio storico/architettonico, paesaggistico, ambientale, con particolare attenzione ai servizi e/o attrezzature di interesse collettivo;
  - la sistemazione del centro urbano del capoluogo e delle proprie "frazioni/località";
  - l'edilizia pubblica (residenziale, scolastica, sportiva, associativa etc.);
  - la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclo/pedonali, percorsi vita, etc.), 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;
  - il recupero e riabilitazione delle aree urbane degradate e dismesse;
  - la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, la rigenerazione urbana sostenibile dei complessi dismessi e/o dismettibili;
  - la realizzazione, ampliamento e riqualificazione di infrastrutture pubbliche comunali (scuole, piazze, impianti sportivi, etc.);
  - la sistemazione ed il completamento delle opere di arredo urbano;
  - la realizzazione degli interventi compresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
  - gli obiettivi individuati dal documento preliminare del P.A.T. del Comune di Villafranca;
  - la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché promuovere e agevolare la riqualificazione 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, anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:
    - a) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
    - b) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni compatibili o complementari;
    - c) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti;
    - d) l'eventuale riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale.
2. Le azioni strategiche ritenute di rilevante interesse pubblico e da avviare prioritariamente sono quelle delineate nel Documento del Sindaco.

## B – CONDIZIONI URBANISTICHE MINIME RICHIESTE

1. 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.
2. I processi decisionali relativi alla definizione delle scelte urbanistico/territoriali si articolano, sostanzialmente, in due momenti:
  - In sede di formazione del P.A.T.: 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.: 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

In generale, gli accordi pubblici/privati, devono essere compatibili con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione strutturale, la quale delinea lo "stato dei luoghi" (vincoli, invariante, fragilità, trasformabilità, SAT - superficie agricola trasformabile, VAS – valutazione ambientale strategica, VCI - valutazione Compatibilità Idraulica, altro). La consistenza dell'ambito territoriale di appartenenza dovrà essere adeguata 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, fatta salva la peculiarità di ogni singola fattispecie e riservata ogni valutazione urbanistico/edilizia, da effettuarsi caso per caso;

3. 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, etc..., declinando tutte le possibili azioni finalizzate al raggiungimento del massimo livello di sostenibilità (ambientale, energetica, sociale, economica, etc..);

## C – POSSIBILI CONTENUTI DEGLI ACCORDI

1. A titolo esemplificativo vengono fissati i seguenti contenuti degli accordi, in relazione agli strumenti a cui accedono:

| CTIPO | Natura del Piano<br>-----<br>effetti giuridici   | Progetti e iniziative di rilevante<br>interesse pubblico (esempi)   | Contenuti discrezionali<br>dell'accordo  | osservazioni  |
|-------|--|---|--|---|
| PAT   | Strategico e<br>programmatorio a<br>scala<br>Comunale/intercomunale;<br><br>Non conformativo<br>della proprietà; | Interventi di riqualificazione e di riuso;<br>Progetti di sviluppo urbano ecosostenibile;<br>Interventi di miglioramento della qualità urbana<br>e territoriale;<br>Formazione parchi e riserve naturali comunali,<br>ripristino degli habitat naturali;<br>Interventi di mitigazione, compensazione,<br>ambientale e paesaggistica;  | Linee preferenziali di sviluppo<br>insediativo;<br>Limiti fisici alla nuova edificazione;<br>Aree di riqualificazione e riconversione;<br>Ambiti da destinare all'attuazione di<br>programmi complessi;<br>Servizi di interesse comune di maggior<br>rilevanza;<br>Ambiti per la formazione di parchi e<br>riserve;<br>Interventi di riordino della zona agricola;<br>Corridoi ecologici e zone di<br>ammortizzazione o transizione;<br>.....                    | I contenuti degli APP devono<br>essere recepiti a livello<br>strategico, esperiti i<br>necessari processi valutativi<br>(VAS, VCI, Vinca, etc...),<br>demandando le indicazioni<br>operative (quantità fisiche ed<br>economiche, modalità<br>operative, aspetti progettuali<br>etc...) al PI  |
| PI    | Operativo a scala<br>Comunale;<br><br>Conformativo della<br>proprietà;   | Interventi/progetti di rilevante interesse<br>pubblico;<br>Recupero e riuso di aree dismesse, degradate;<br>Riqualificazione urbanistica, edilizia ed<br>ambientale;<br>Riordino degli insediamenti esistenti;<br>Ammodernamento, rinnovo delle<br>urbanizzazioni;<br>Sistemazioni dell'arredo urbano;<br>Recupero e valorizzazione del patrimonio<br>storico, architettonico, paesaggistico ed<br>ambientale;<br>Realizzazione di aree a standard;<br>Realizzazione di infrastrutture viarie (strade,<br>piste ciclabili, marciapiedi etc.); | Individuazione di zone territoriali,<br>tessuti, ambiti territoriali soggetti a<br>trasformazione;<br>Localizzazione opere, infrastrutture,<br>servizi e attrezzature pubbliche da<br>realizzare/acquisire;<br>Delimitazione di ambiti di piani attuativi<br>e programmi complessi;<br>Riconversioni di insediamenti dismessi,<br>trasferimenti di attività in zona propria,<br>modifica delle destinazioni d'uso;<br>Definizione di interventi puntuali;<br>... | I contenuti degli APP devono<br>essere formulati e tradotti in<br>previsioni di PI a livello<br>operativo (quantità fisiche ed<br>economiche, modalità<br>operative, aspetti progettuali<br>etc...), nel rispetto dei contenuti<br>e delle indicazioni del PAT e<br>previo confronto con gli<br>strumenti di programmazione<br>comunale |
| PUA   | Operativo a scala<br>d'ambito;<br><br>Conformativo della<br>proprietà  | Interventi di recupero e riuso di aree<br>dismesse, degradate;<br>Interventi di riqualificazione urbanistica,<br>edilizia ed ambientale;<br>Interventi di riordino degli insediamenti<br>esistenti;<br>Ammodernamento, rinnovo delle<br>urbanizzazioni;<br>Acquisizione di immobili (aree, fabbricati) per<br>edilizia pubblica; sistemazioni dell'arredo<br>urbano;  | Definizione attuativa degli interventi<br>edificatori (previsioni plano-<br>volumetriche di dettaglio, obblighi<br>convenzionali, etc.);<br>Definizione attuativa delle opere di<br>urbanizzazione;<br>Definizione degli obblighi<br>convenzionali;<br>Definizione degli interventi di<br>mitigazione e compensazione legati<br>allo sviluppo degli insediamenti;<br>...   | gli APP possono riguardare<br>solo PUA nei quali il contenuto<br>è determinato<br>dall'Amministrazione Comunale<br>o comunque in accordo con<br>essa (quali i PUA di iniziativa<br>pubblica ed i programmi<br>complessi);   |

## D – MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

1. Con riferimento agli indicatori di cui al successivo punto E, 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, etc.);
  - Economico – in rapporto alla ripartizione del plusvalore generato dalla trasformazione/progetto/iniziativa.
2. Ai fini della valutazione preventiva delle proposte, gli accordi potranno essere basati su uno "studio di fattibilità" elaborato dal soggetto privato proponente che sviluppi i tre aspetti qualitativo, prestazionale e economico.

## E – INDICATORI SPECIFICI PER LA MISURAZIONE DEGLI EFFETTI

1. A titolo esemplificativo vengono elencati i seguenti "indicatori" specifici, utili comunque, alla misurazione degli effetti della proposta/progetto di trasformazione/iniziativa (sostenibilità) oggetto dell'accordo, rispetto agli obiettivi prefissati:
  - a) Obiettivi di Sostenibilità:
    - la limitazione (per quanto possibile) del consumo di suolo e la protezione delle attività agricole;
    - il miglioramento della qualità dell'aria e dell'acqua;
    - il contenimento del consumo di risorse non rinnovabili;
    - la preservazione della biodiversità;
    - etc. .... ;
  - b) Obiettivi Urbanistici e 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 e/o poco utilizzate;
    - la valorizzazione degli aspetti paesaggistici e naturalistici, anche attraverso percorsi di tipo naturalistico al fine della conoscenza e coscienza di luoghi significativi per la storia, l'ambiente ed il paesaggio;
    - etc. .... ;
  - c) Obiettivi di riduzione dei rischi:
    - Il miglioramento e la difesa degli insediamenti (territorio – es. esondazioni);
    - Il miglioramento della viabilità, dei percorsi, degli attraversamenti, la pedonalizzazione etc.. per ridurre i rischi della percorribilità del proprio territorio;
    - etc. .... ;
  - d) Obiettivi Economici e Sociali:
    - la contribuzione finanziaria alla realizzazione, ampliamento e riqualificazione, di opere/infrastrutture pubbliche previste dalla programmazione del Comune di Villafranca 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 realizzazione di opere/infrastrutture altrimenti non possibili con i soli proventi del Bilancio Comunale;
    - etc. .... ;

La verifica (misurazione) degli effetti prodotti dagli accordi, si dovrà evincere dalla progettazione.

## F – MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

Dato atto che dalle disposizioni degli strumenti urbanistici (strategici e operativi) vigenti emerge che per quanto riguarda la disciplina degli "interventi complessi" il beneficio pubblico degli stessi è da valutarsi sotto il profilo delle ricadute complessive sul territorio, in funzione degli obiettivi di sostenibilità ambientale, di riqualificazione del territorio, della "convenienza pubblica" in termini di quota percentuale di plusvalore economico a favore del Comune.

Compresi nella convenienza pubblica pertanto potrebbero doversi valutare negli "interventi complessi" vantaggi di interesse collettivo difficilmente quantificabili in termini economici, come ad esempio gli interenti di risanamento e di bonifica ambientale, l'allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente, la riduzione di problematiche igienico-sanitarie, la realizzazione di organici ed efficienti interventi idraulici, etc.

Pertanto nei "programmi complessi" (art. 6 della LR 11/2004 e/o zone già assoggettate a disciplina perequativa dallo strumento urbanistico vigente) la componente economica del beneficio pubblico potrebbe rivelarsi solamente uno degli aspetti da considerare per la determinazione del contributo, ammettendo conseguentemente, ma solo nell'ipotesi si renda necessario valutare specifici "interessi collettivi", il ricorso alla presentazione di specifica "perizia".

Il Comune potrà valutare necessaria la presentazione di una specifica "perizia" anche nel caso di particolari destinazioni d'uso o dimensioni in gioco degli immobili che non consentano un agevole calcolo del plusvalore con la metodologia sintetico – comparativa di seguito descritta.

La Giunta Comunale valuterà il beneficio pubblico generato dagli interventi di "programmi complessi" sotto i diversi profili delle ricadute complessive esplicitate.

Circa gli "interventi puntuali" si ritiene che anch'essi debbano partecipare in quota parte al suddetto "interesse pubblico" con la corresponsione della relativa quota del plusvalore generato dalla modifica della destinazione urbanistica dell'area, da determinare in maniera "semplificata" e riconducibile alla definizione letterale del comma 4-ter dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 mediante meccanismi di applicazione tabellare di aliquote come di seguito esplicitato.

Considerato opportuno e funzionale ai criteri di economicità, di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza dell'azione amministrativa, specificare che la "convenienza pubblica", nella parte relativa alla componente economica, è determinata in rapporto alla ripartizione del plusvalore economico generato dalla trasformazione dell'area proposta dal progetto/iniziativa secondo i Criteri e le modalità approvate dal Consiglio Comunale per la determinazione del "contributo straordinario" art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

In merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune, potranno essere prese in considerazione, oltre alla realizzazione di opere pubbliche, anche cessioni di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi 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.

## G – ITER PROCEDIMENTALE

Per la conclusione dell'accordo, l'iter del procedimento comprende tre fasi

Fase 1: Manifestazione dell'interesse da parte dei soggetti privati (presentazione della proposta di accordo):

Potrà avvenire solo da parte dei soggetti titolari 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 individuare l'esatto campo di fattibilità, anche attraverso indagini specifiche.

Gli Avvisi che potranno essere attivati e pubblicati, anche con riferimento a diversi temi progettuali dei P.I., avranno carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegnano in nessun modo l'Amministrazione Comunale di Villafranca, a dar seguito alle attività istruttorie, nonché ai conseguenti adempimenti amministrativi.

La presentazione delle proposte di accordo, non costituisce presupposto a motivo di qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune di Villafranca, 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.

Fase 2: Valutazione dell'accordo.

Tutte le proposte pervenute da parte dei soggetti proponenti titolari, saranno oggetto di valutazione comparata da parte dell'Amministrazione Comunale di Villafranca, 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 all'art.34 delle NT del PAT, nonché, ai criteri e modalità all'uso assunte con il presente atto e con il successivo 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 SAU – superficie agricola utilizzata - trasformabile per ogni singolo A.T.O., nel rispetto della SAT complessiva di Piano.

La Giunta Comunale con proprio provvedimento provvederà all'individuazione delle proposte di Accordo da inserire nel P.I. sulla base della seguente ulteriore documentazione che i soggetti proponenti titolati, in caso di positiva pronuncia preliminare da parte dell'Amministrazione Comunale, dovranno produrre:

- 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 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 (di tipo ambientale, idraulica etc.), 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 dell'intervento, nonché le Ditte intestatarie, titolate a dar corso al progetto di accordo;
- 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. 11/2004 e a quanto stabilito nelle NT di piano a cui accede;
- piano finanziario redatto secondo quanto stabilito dal presente atto, con evidenziazione delle modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo;
- schema di Accordo aggiornato sulla base dello schema predisposto dall'Amministrazione Comunale;

Fase 3: Conclusione dell'accordo.

A seguito del parere favorevole della Giunta Comunale in merito all'individuazione delle proposte di Accordo da inserire nel P.I.:

- Conclusione dell'accordo pubblico/privato, sottoscritto dal Comune di Villafranca di Verona e da tutti i soggetti proponenti titolati, registrato e trascritto, corredato di polizza fideiussoria per un importo non inferiore alla convenienza pubblica; l'accordo dovrà prevedere l'automatica risoluzione nel caso di mancata conferma dello stesso in sede di approvazione del P.I. ;
- la conclusione dell'Accordo avviene secondo le modalità di cui all'art. 6 della L. R. 11/2004; in particolare si evidenzia, come l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione a 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 e l'efficacia è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

L'approvazione del P.I. e degli Accordi confermati determinerà l'automatica risoluzione degli Accordi non confermati.