



AVVISO PUBBLICO

PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante n.4

RACCOLTA DELLE PROPOSTE DI ACCORDO
PUBBLICO PRIVATO PER INTERVENTI DI
TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE
DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO
- Centro Storico del Capoluogo -

PREMESSO

Che in data 5.02.2013 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio (PAT), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n.2 del 18.03.2010.

Che l'approvazione dello stesso è stata ratificata con DGRV n.927 del 18.06.2013, pubblicata nel BUR n.55 del 2.07.2013.

Che a seguito dell'approvazione del PAT sono stati approvati i primi tre Piani degli Interventi in attuazione degli obiettivi fissati nel "Documento del Sindaco" presentato al Consiglio Comunale in data 24.09.2013.

VISTO

Che gli obiettivi della nuova pianificazione territoriale sono stati fissati nel nuovo "Documento del Sindaco" presentato e discusso in Consiglio Comunale in data 29.06.2018, che costituisce il punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi.

Che nel corso del terzo Piano degli Interventi sono state affrontate le tematiche attinenti ai Centri Storici delle Frazioni, di più semplice soluzione rispetto a quelle riferite al Centro Storico del Capoluogo.

Che si rende ora necessario proseguire nell'attuazione del citato "Documento del Sindaco" predisponendo un quarto Piano degli Interventi finalizzato ad analizzare le questioni attinenti al Centro Storico del Capoluogo, al fine di aggiornare ed attualizzare i contenuti dei Piani Particolareggiati attualmente vigenti.

Che l'ambito di intervento del quarto Piano degli Interventi si identifica pertanto come quello classificato come "Zona A – Centro Storico" nel PAT e nel PRG previgente.

RICORDATO CHE

Ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 l'Amministrazione Comunale può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Ai sensi dell'art.44 delle N.d.A del PAT il Comune può promuovere bandi di evidenza pubblica per la presentazione da parte dei privati, ai sensi dell'Art. 6 della L.R. 11/04, di proposte di progetto o di iniziative di rilevante interesse pubblico localizzate nel capoluogo all'interno dell'ambito classificato "Zona A – Centro Storico" nel PAT e nel PRG previgente.

Le proposte di progetto o di iniziative costituenti linee preferenziali di sviluppo e consolidamento del tessuto residenziale del Centro Storico del Capoluogo, sono sottoposte per il loro accoglimento in sede di Piano degli Interventi, alla preventiva stipula di specifici Accordi Pubblico/Privato.

Gli interventi oggetto di Accordo da parte di soggetti privati a favore dell'Amministrazione Pubblica, ai sensi dell'Art. 6 della L.R. 11/04 sono quelli che rientrano negli obiettivi programmatici della Amministrazione comunale in merito, ed in particolare quelle riferite:

- alle opere inserite nel programma triennale opere pubbliche;
- agli interventi di recupero nel Centro Storico del capoluogo;
- alla valorizzazione del Patrimonio dei Beni Culturali e Ambientali;

Le linee guida da applicare nella valutazione delle richieste di Accordo pubblico/privato sono:

- ogni proposta di accordo deve essere compatibile con la programmazione del territorio comunale e con quella sovraordinata e deve essere sostenibile sotto il profilo ambientale;
- ogni intervento deve risultare economicamente sostenibile e concretamente attuabile;
- per ogni intervento deve essere dimostrato il beneficio economico pubblico attraverso la predisposizione di un apposito calcolo che si avvalga di una metodologia valutativa sul valore di trasformazione dell'area oggetto dell'intervento. Il valore monetario dei beni e servizi extra standards da acquisire deve risultare congruo in riferimento al plusvalore individuato dal piano finanziario allegato alla proposta di intervento;
- le opere di interesse pubblico, individuate ed inserite nell'Accordo di concerto con il Comune devono risultare pienamente funzionali e dotate di autonoma utilizzabilità;
- ogni proposta deve precisare quanto più possibile la tempistica di realizzazione degli interventi, compatibilmente con la loro complessità;
- ogni proposta deve prevedere precise e idonee garanzie a totale copertura dell'intervento a favore della Amministrazione Comunale.

Tutto Ciò premesso, in attuazione della delibera di Giunta Comunale n.55del 30.04.2014, con la quale è stato approvato il presente avviso

SI INVITANO

I soggetti interessati a manifestare il proprio interesse in merito agli obiettivi del presente avviso, presentando le proposte di intervento con il relativo accordo.

E' doveroso precisare che l'utilizzo degli accordi Pubblico/Privato va inteso come apporto "partecipativo" da parte dei privati alla definizione delle scelte urbanistiche e come tale non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) dei possibili strumenti cui gli Accordi Pubblico/Privato accedono.

La "convenienza pubblica" verrà valutata principalmente in termini di realizzazione di interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi in misura pari ad una quota non inferiore al 30% del plusvalore economico conseguente alla modifica della previsione urbanistica e comunque secondo i valori di perequazione stabiliti con delibera GC n. 54 del 30.04.2014.

In termini sintetici è possibile esprimere tale processo con la formula che segue:

$$Bpr = Vm - (Va + Ct)$$

In cui:

Bpr Costituisce il beneficio finale derivante ad od ai proponenti

Vm Rappresenta il valore di mercato dei beni immobili risultante a seguito della realizzazione del programma costruttivo

Va Rappresenta il valore dell'area con la precedente destinazione urbanistica

Ct Rappresenta la somma dei costi necessari per la realizzazione del programma o del piano

Il contributo perequativo è valutato nella percentuale minima del 30% del valore calcolato Bpr e comunque con un minimo di € 15,00 per ogni mc. Di nuovovolume realizzato o trasformato.

Tra gli interventi di opere pubbliche o di interesse pubblico che l'Amministrazione Comunale ritiene possano trovare attuazione in seno agli accordi di cui al presente articolo, si possono individuare, senza pretesa di completezza:

- Realizzazione di opere incluse nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- Cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche o al collocamento di crediti edilizi conseguenti ad operazioni di compensazione urbanistica;
- Riordino, ammodernamento e rinnovo degli insediamenti esistenti.

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

Nel caso di non attuazione dell'intervento oggetto dell'accordo entro 5 anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi, la validità della previsione urbanistica decade (comma 7, art.18 L.R. 11/04).

I criteri per l'assegnazione delle relative priorità saranno quelli relativi alla valutazione:

- della effettiva necessità di nuova residenza;
- della individuazione di localizzazioni che, oltre che garantire l'accrescimento quantitativo della residenzialità stessa, siano anche in grado, sulla base delle indicazioni espresse dal PAT, di facilitare la ricerca di una "migliore qualità del tessuto urbano nel Centro Storico del Capoluogo;
- della formalizzazione del Convenzionamento ex art.6 L.R. 11/04, ai sensi dell'art.45 delle N.d.A. del PAT, ricordando che da queste nuove iniziative dovranno derivare quelle risorse in grado di permettere all'Amministrazione di attivare quelle azioni individuate dal PAT nel settore dei Servizi, del Verde e della Viabilità.

Il presente avviso ha carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegna in alcun modo il Comune a dar seguito alle attività istruttorie ed ai conseguenti atti amministrativi.

La presentazione delle proposte di accordo non fa pertanto sorgere in capo ai proponenti alcun diritto, sia che la proposta venga accolta, sia che il Comune non dia alcun seguito all'avviso di raccolta delle proposte di accordo.

LE ISTANZE DOVRANNO ESSERE PRESENTATE AL COMUNE ENTRO IL 18.08.2018

Ulteriori chiarimenti e/o informazioni potranno essere assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale – Settore Urbanistica (Tel. 0425-53671 – Fax 0425-53678 e-mail: urbanistica@comune.badiapolesine.ro.it)

F.to IL SINDACO
Giovanni Rossi