

COMUNE DI SAN BONIFACIO

(Prov. di Verona)

Adeguamento e disposti innovativi della Legge 11/04

Allineamento Conformativo PI/PRG vigente al PAT

Allineamento PI

ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO:

- **Criteri generali**
- **Procedure**
- **Bando Pubblico Domande**
- **Accordi "Semplificati"**

Giugno 2016

Studio Architettura e Urbanistica:
arch. VALENTINO GOMITOLO

Via Magellano, 1 – 37138 VERONA

Tel. 045 8343920

e-mail: vagomit@teletu.it

II PROGETTISTA:

Dott. Arch. VALENTINO GOMITOLO



ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO Articolo 6 Legge Regionale 11/2004

Importi della perequazione delle proposte di Accordi tra soggetti pubblico e privato ai sensi dell'art.6 LR n. 11/04.

La perequazione viene determinata in riferimento ai singoli ATO e alle distinte categorie d'intervento mediante apposita tabella soggetta all'approvazione della Giunta Comunale.

A discrezione dell'Amministrazione Comunale il beneficio quantificato con la perequazione potrà essere monetizzato o destinato alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico all'interno dell'ATO corrispondente o in altri ambiti.

In ogni caso l'Amministrazione Comunale si riserva di determinare la modalità e la tipologia del beneficio pubblico per particolari casistiche anche in difformità di quanto proposto dal privato e/o dagli importi riportati nelle tabella.

MODALITA' DI PAGAMENTO

Gli accordi individuati ai sensi dell'art. 6 della LR n. 11/04, comportano la corresponsione dei seguenti importi:

SPESE ISTRUTTORIA

€ 500,00 per istruttoria da versare alla presentazione della domanda.

VERSAMENTO PEREQUAZIONE

Fidejussione del valore del 100% della perequazione entro 10 giorni dalla delibera di Giunta Comunale che approva la proposta del soggetto privato.

Versamento 100% della perequazione entro 60 giorni dall'efficacia del Piano degli Interventi a cui l'accordo accede.

Nel caso in cui non si provveda nei termini previsti al pagamento di quanto dovuto e stabilito in riferimento a quanto sopra, le proposte, pur avendo ottenuto il parere favorevole dalla Giunta Comunale, non avranno accesso al Piano degli Interventi e saranno archiviate.

ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO Articolo 6 Legge Regionale 11/2004

I seguenti criteri costituiscono gli indirizzi a cui deve uniformarsi l'attività dell'amministrazione nell'istruttoria, elaborazione e stipulazione degli accordi tra pubblico e privato previsti dall'art. 6 della LR n. 11/2004 in coerenza alle previsioni del PAT.

CRITERI GENERALI

Il contenuto di rilevante interesse pubblico è la condizione necessaria per la formazione dell'accordo e per ogni proposta lo si deve valutare in funzione:

- degli obiettivi di sostenibilità ambientale;
- di uno sviluppo equilibrato e sostenibile;
- della riqualificazione del territorio con miglioramento della qualità urbana e la tutela, al tempo stesso, degli aspetti paesaggistici ed ambientali del territorio stesso;
- di una ripartizione equilibrata del valore aggiunto tra interessi pubblici e privati, che la proposta stessa determina;
- delle priorità dell'Amministrazione Comunale;
- della qualità degli interventi proposti.

In particolare la proposta di accordo deve soddisfare le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere compatibile con la disciplina del PAT e con la VAS ad esso allegata;
- non potrà proporre modifiche ad ambiti soggetti a specifica trattazione disciplinare a tutela e conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e culturali;
- dovrà riferirsi ad una estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica, da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta stessa;
- potrà prevedere cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico o la monetizzazione degli stessi nella previsione di ripartizione del plusvalore a favore del Comune. 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.

La proposta progettuale del Privato dovrà essere redatta soddisfacendo i seguenti criteri:

- equa ripartizione dei vincoli e delle servitù, eventualmente gravanti sull'area, tra la parte da destinare ad intervento privato e la parte destinata a servizi;
- utilizzabilità piena e funzionale dell'area destinata a Servizi che si propone di cedere al Comune;
- Individuazione di concerto con il Comune delle aree per la realizzazione delle eventuali opere di interesse pubblico, da realizzare e/o monetizzare da parte dei Privati, che potranno essere individuate anche fuori dall'area oggetto di intervento e/o in ATO diversa da quella in cui le aree stesse si trovano.

ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO Articolo 6 Legge Regionale 11/2004

PROCEDURE

1. Tutti i Privati, proprietari di aree, che intendono sottoporre al Comune una proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R n. 11/2004, il cui contenuto sia di rilevante interesse pubblico, avviano il processo di concertazione con la Giunta Comunale per giungere alla definizione della proposta progettuale.
2. Per l'avvio della concertazione i privati redigono un progetto urbanistico equivalente a P.U.A. con i seguenti contenuti:
 - a) Rilievo topografico di dettaglio dell'intera area oggetto di intervento;
 - b) Planimetria catastale con individuazione delle ditte interessate, elenco dei proprietari e dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei medesimi;
 - c) Relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, accompagnata da idonei elaborati grafici, fotografici, simulazioni (render), con indicazione del limite tra la parte che si propone di destinare all'intervento privato e quella oggetto di cessione gratuita al Comune;
 - d) Progetto piani volumetrico in scala 1:500 della parte che si propone di destinare all'intervento privato, che mostri i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, che fornisca la rappresentazione grafica e quantitativa degli standard della progettazione, della viabilità di progetto, che indichi la densità edilizia, le tipologie edilizie e l'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta; schema di massima rete infrastrutture tecnologiche; Preventivo sommario delle opere.
 - e) Individuazione puntuale di tutte le aree da cedere al Comune accompagnata da rappresentazione grafica, conteggi quantitativi e specifiche funzioni;
 - f) Valutazione delle convenienze del programma proposto con individuazione del beneficio pubblico in riferimento alla Tabella A.
3. La proposta è approvata dalla Giunta Comunale previa acquisizione preventiva del parere della Commissione Consiliare Urbanistica e previa istruttoria del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà avvalersi della collaborazione del Progettista Urbanista Incaricato, nonché dei vari Specialisti Incaricati;
4. Acquisito il parere preliminare della Giunta Comunale, tutti i proprietari dell'area

- interessata sottoscriveranno congiuntamente l'atto unilaterale d'obbligo, davanti al Segretario Generale del Comune, la cui redazione sarà a cura del settore Urbanistica in accordo con i Privati proponenti;
5. L'accordo completo degli elaborati urbanistici, da allegare allo strumento di pianificazione a cui accede, e dell'atto unilaterale d'obbligo, di cui al precedente punto 4, sarà approvato con deliberazione di Giunta Comunale. Successivamente sarà sottoposto alle forme di pubblicità e partecipazione previste dalla vigente legislazione urbanistica, recepito dal Consiglio Comunale con il provvedimento di adozione del PI e sarà condizionato alla conferma delle sue previsioni nel PI approvato;
 6. Divenuto efficace il Piano degli Interventi e sottoscritto l'accordo di pianificazione tra le parti, i Privati proprietari provvederanno direttamente alla redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed i progetti edilizi per le richieste dei relativi Permessi di Costruire;
 7. L'attuazione dell'intervento potrà avvenire solo previo adempimento degli obblighi assunti dai Privati (stipulazione dell'atto di cessione al Comune delle aree o degli immobili; costituzione di fidejussioni a garanzia della realizzazione degli interventi di interesse pubblico e del ripristino dei manufatti e proprietà comunali manomessi per gli allacciamenti ai sottoservizi e per la realizzazione delle viabilità di lottizzazione; versamento delle monetizzazioni previste);
 8. La mancata corrispondenza della proposta al dispositivo normativo dell'art. 6 della LR n. 11/2004, alla disciplina del PAT ed ai relativi criteri e modalità applicative esplicitati nel presente documento porterà alla conclusione dell'istruttoria con specifica determinazione negativa della Giunta Comunale.

Comune di San Bonifacio

Bando Pubblico per la presentazione di proposte di Accordo pubblico-privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004 – Modalità operative.

L'attuazione del Bando Pubblico per la presentazione, selezione e definizione finale delle proposte di Accordo pubblico-privati, ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004, avviene nel seguente modo.

- 1) Tutti i soggetti privati, singoli o eventualmente riuniti in consorzio interessati ad un accordo pubblico-privato con il Comune di San Bonifacio, presentano una proposta secondo i criteri e le procedure stabilite:
 - a) Rilievo topografico di dettaglio dell'intera area oggetto di intervento;
 - b) Planimetria catastale con individuazione delle ditte interessate, elenco dei proprietari e dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei medesimi;
 - c) Relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, accompagnata da idonei elaborati grafici, fotografici, simulazioni (render), con indicazione del limite tra la parte che si propone di destinare all'intervento privato e quella oggetto di cessione gratuita al Comune;
 - d) Progetto piani volumetrico in scala 1:500 della parte che si propone di destinare all'intervento privato, che mostri i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, che fornisca la rappresentazione grafica e quantitativa degli standard della progettazione, della viabilità di progetto, che indichi la densità edilizia, le tipologie edilizie e l'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta; schema di massima rete infrastrutture tecnologiche;
 - e) Individuazione puntuale di tutte le aree da cedere al Comune accompagnata da rappresentazione grafica, conteggi quantitativi e specifiche funzioni;
 - f) Valutazione delle convenienze del programma proposto con individuazione del beneficio pubblico in riferimento alla Tabella A.
 - g) dove necessario in riferimento all'importanza e alle dimensioni delle proposte, nonché alle specificità ambientali dei relativi ambiti dovranno essere presentati:
 - masterplan dell'intervento;
 - elaborazioni di simulazione dell'intervento (render);
 - h) verifica di compatibilità idraulica;
 - i) schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
 - j) capitolato e preventivo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione;
 - k) il piano economico finanziario presunto di massima dell'intervento;
 - l) garanzie per l'attuazione degli interventi;

- atto unilaterale d'obbligo;

m) convenzione;

2) Successivamente alla presentazione degli elaborati di cui al punto 1), l'Amministrazione Comunale valuta le proposte unilaterali di accordo e determina, a suo insindacabile giudizio, quelle meritevoli di inserimento nel PI secondo criteri di:

- rilevante interesse pubblico;
- coerenza con gli obiettivi di tutela del territorio e di sviluppo previsti dal PAT;
- qualità ambientale dell'insediamento;
- attenzione alle problematiche energetiche;
- dotazione di standard per sopperire al fabbisogno laddove sono carenti nella zona di intervento;
- consolidamento ed ampliamento della rete ecologica.

La selezione conseguente al bando pubblico non ha carattere vincolante per il Comune.

Ai fini di una migliore comprensione e valutazione delle proposte unilaterali di accordo, l'Amministrazione Comunale può procedere a specifica audizione dei soggetti proponenti e richiedere ovvero recepire eventuali documenti di integrazione, approfondimento, variazione della originaria proposta.

Le proposte unilaterali di accordo non selezionate potranno essere utilizzate, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, per la definizione di progettualità urbanistiche future o per la programmazione triennale delle opere pubbliche.

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

3) Il soggetto proponente si obbliga a rispettare tutti gli impegni che dichiara di assumere nella proposta unilaterale di accordo.

In particolare nel caso in cui la proposta unilaterale di accordo fosse ritenuta meritevole di approvazione, il proponente deve dichiarare il proprio impegno a redigere apposito documento integrativo della VAS, VINCA, ecc... intesa come parte integrante dell'accordo, qualora necessaria o richiesta.

Il soggetto proponente deve dichiarare il proprio impegno a presentare idonee garanzie sul piano economico, tecnico e gestionale. Per idonee garanzie si intendono i requisiti di tipo tecnico, organizzativo, economico-finanziario e morale, secondo la normativa vigente in quanto applicabile.

- 4) I privati hanno trenta (30) giorni di tempo dalla data di pubblicazione del bando per la presentazione della loro proposta.
Ai soggetti privati, titolari delle proposte ritenute meritevoli da inserire nel PI, sarà data comunicazione dell'avvenuto accoglimento e della data di sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo che avverrà davanti al Segretario Generale del Comune, previa sottoscrizione da parte dei Privati di fidejussione a garanzia degli interventi di interesse pubblico previsti (opere di urbanizzazione, cessioni, beneficio pubblico etc.).
- 5) Il Progettista del PI, incaricato dall'Amministrazione Comunale di San Bonifacio, sarà presente con cadenza settimanale, previo appuntamento, presso l'Ufficio Tecnico Comunale per fornire indicazioni, chiarimenti a riguardo delle elaborazioni tecniche delle proposte di cui al punto 1).
- 6) L'accordo completo di tutti gli elaborati urbanistici, da allegare al PI cui accede, e dell'atto unilaterale d'obbligo è approvato con deliberazione di Giunta Comunale e successivamente sottoposto alle forme di pubblicità e partecipazione previste dalla vigente legislazione urbanistica. Di seguito l'accordo stesso è recepito dal Consiglio Comunale con il provvedimento di adozione del PI ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel PI approvato.
- 7) La mancata rispondenza della proposta al dispositivo normativo dell'art.6 della LR n.11/2004, alla disciplina del PAT ed ai relativi criteri e modalità applicative, esplicitati nel presente documento, porterà alla conclusione dell'istruttoria con specifica determinazione negativa della Giunta Comunale.

Il Dirigente AREA TECNICA

Il Sindaco

DETERMINAZIONE VALORI PER azioni del PI che non rientrano negli accordi di cui all'art. 6 Legge Regionale 11/04, ma che sono soggette a contributo perequativo da parte dei privati, anche definiti "Accordi Semplificati" che rientrano comunque nella disciplina ordinaria.

Tutte le azioni di trasformazione del PI, ancorché modeste, sono soggette a contributo perequativo a carico dei soggetti privati stabilito come segue:

- Per nuovi volumi residenziali (compresi ampliamenti) fino a 600 mc € 6.000,00;
Per quantità volumetriche superiori l'importo di cui sopra sarà incrementato di € 15/mc. fino ad un massimo di mc. 1200.
Per i cambi di destinazione d'uso gli importi di cui sopra saranno ridotti del 50%.
- Per nuove attività commerciali/direzionali – compresi ampliamenti e cambi di destinazione d'uso - 65 €/mq. fino ad un massimo di mq. 1.500 di superficie lorda di pavimento.
- Per attività artigianali, manifatturiere e produttive – compresi ampliamento e cambi di destinazione d'uso - € 20/mq fino ad un massimo di mq. 1.500 di superficie coperta.
- Edifici non più funzionali al fondo agricolo 30 €/mc. fino ad un massimo di mc. 800.

MODALITA' DI PAGAMENTO

Gli accordi semplificati comportano la corresponsione dei seguenti importi:

SPESE ISTRUTTORIA

€ 200,00 per spese di istruttoria, da versare alla presentazione della domanda.

VERSAMENTO CONTRIBUTO PEREQUATIVO

Versamento 100% del contributo perequativo in un'unica soluzione entro 10 giorni dalla delibera di Giunta Comunale che approva la proposta semplificata del soggetto privato.

Nel caso in cui non si provveda nei termini previsti al pagamento di quanto dovuto e stabilito in riferimento a quanto sopra, le proposte, pur avendo ottenuto il parere favorevole dalla Giunta Comunale, non avranno accesso al Piano degli Interventi e saranno archiviate.

INTERVENTI MEDIANTE ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004

INTERVENTI RESIDENZIALI

CATEGORIA INTERVENTO	ATO A1.1	ATO A2.1	ATO A2.2	ATO A3.1	ATO R1.1	ATO P1.1	ATO S1.1
	AMBITO AGRICOLO PIANURA MERIDIONALE	AMBITO DI VILLABELLA	AMBITO DI LOCARA	AMBITO DI PROVA LOBIA	CAPOLUOGO SAN BONIFACIO	AMBITO POLO PRODUTTIVO SR 11	AMBITO MISTO SERVIZI- INSEDIATIVO-AGRICOLO
cambio di destinazione d'uso	(*) -----	€. 30/mc	€. 30/mc	€. 30/mc	€. 40/mc.	€. 30/mc	(*) -----
nuovo intervento/ampliamento	NO -----	€. 40/mc.	€. 40/mc.	€. 40/mc.	€. 60/mc.	€. 30/mc	NO -----

INTERVENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI ARTIGIANALI E DEL MANIFATTURIERO

CATEGORIA INTERVENTO	ATO A1.1	ATO A2.1	ATO A2.2	ATO A3.1	ATO R1.1	ATO P1.1	ATO S1.1
	AMBITO AGRICOLO PIANURA MERIDIONALE	AMBITO DI VILLABELLA	AMBITO DI LOCARA	AMBITO DI PROVA LOBIA	CAPOLUOGO SAN BONIFACIO	AMBITO POLO PRODUTTIVO SR 11	AMBITO MISTO SERVIZI- INSEDIATIVO-AGRICOLO
cambio di destinazione d'uso		€. 10/mq	€. 10/mq	€. 10/mq	€. 10/mq	€. 10/mq	
nuovo intervento/ampliamento		€. 20/mq	€. 20/mq	€. 20/mq	€. 20/mq	€. 20/mq	

INTERVENTI COMMERCIALI PARACOMMERCIALI E DI INTRATTENIMENTO

CATEGORIA INTERVENTO	ATO A1.1	ATO A2.1	ATO A2.2	ATO A3.1	ATO R1.1	ATO P1.1	ATO S1.1
	AMBITO AGRICOLO PIANURA MERIDIONALE	AMBITO DI VILLABELLA	AMBITO DI LOCARA	AMBITO DI PROVA LOBIA	CAPOLUOGO SAN BONIFACIO	AMBITO POLO PRODUTTIVO SR 11	AMBITO MISTO SERVIZI- INSEDIATIVO-AGRICOLO
cambio di destinazione d'uso		€. 65/mq.	€. 50/mq.	€. 50/mq.	€. 65/mq.	€. 65/mq.	
nuovo intervento/ampliamento		€. 100/mq.	€. 65/mq.	€. 65/mq.	€. 100/mq.	€. 100/mq.	
INTRATTENIMENTO E LUDOPATIA	L'Amministrazione comunale si riserva di determinare i valori e le modalità del beneficio pubblico, anche in aumento rispetto ai valori della presente sezione, in relazione al carico urbanistico e sociale generato dall'intervento						

INTERVENTI DIREZIONALI

CATEGORIA INTERVENTO	ATO A1.1	ATO A2.1	ATO A2.2	ATO A3.1	ATO R1.1	ATO P1.1	ATO S1.1
	AMBITO AGRICOLO PIANURA MERIDIONALE	AMBITO DI VILLABELLA	AMBITO DI LOCARA	AMBITO DI PROVA LOBIA	CAPOLUOGO SAN BONIFACIO	AMBITO POLO PRODUTTIVO SR 11	AMBITO MISTO SERVIZI- INSEDIATIVO-AGRICOLO
cambio di destinazione d'uso		€. 50/mq.	€. 40/mq.	€. 40/mq.	€. 65/mq.	€. 50/mq.	
nuovo intervento/ampliamento		€. 65/mq.	€. 55/mq.	€. 55/mq.	€. 100/mq.	€. 65/mq.	

INTERVENTI TURISTICO RICETTIVI

CATEGORIA INTERVENTO	ATO A1.1	ATO A2.1	ATO A2.2	ATO A3.1	ATO R1.1	ATO P1.1	ATO S1.1
	AMBITO AGRICOLO PIANURA MERIDIONALE	AMBITO DI VILLABELLA	AMBITO DI LOCARA	AMBITO DI PROVA LOBIA	CAPOLUOGO SAN BONIFACIO	AMBITO POLO PRODUTTIVO SR 11	AMBITO MISTO SERVIZI- INSEDIATIVO-AGRICOLO
cambio di destinazione d'uso		€. 30/mc.	€. 30/mc.	€. 30/mc.	€. 40/mc.	€. 40/mc.	€. 30/mc.
nuovo intervento/ampliamento		€. 55/mc.	€. 55/mc.	€. 55/mc.	€. 70/mc.	€. 70/mc.	€. 55/mc.

(*) INTERVENTI EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO

CATEGORIA INTERVENTO	ATO A1.1	ATO A2.1	ATO A2.2	ATO A3.1	ATO R1.1	ATO P1.1	ATO S1.1
cambio di destinazione d'uso							

(*) €. 60/mc.