



TEL: 0422/831834  
FAX 0422/831890

# COMUNE DI ISTRANA

AREA Urbanistica – Edilizia Privata - Ecologia

C.F. 80008050264  
P.I. 00389970260

## AVVISO PUBBLICO ATTIVITA' DI FORMAZIONE DEL P.I.

Prot. n. 10203

Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) – attività di formazione del Piano degli Interventi (P.I.)

\*\*\*\*\*

### PIANO REGOLATORE COMUNALE (P.R.C.)

### ATTIVITÀ DI FORMAZIONE DEL 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

#### 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;
- 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.);
- 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;
- in merito alla formazione del P.I. il Sindaco predisporrà un documento in cui saranno evidenziati, secondo priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi con il piano operativo, nonché gli effetti attesi;

- 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;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 30.10.2013 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 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.

- 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 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.

- 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 dalle N.T. del 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 Istrana (TV) gli accordi di cui all’art. 6 della L.R. n. 11/2004 ad avanzare le proprie proposte entro e non oltre 60 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. 56 del 30.10.2013.

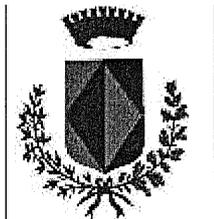
Istrana, 03 settembre 2015



**Il Sindaco**  
Enzo Ing. FIORIN  
*Enzo Fiorin*

Si precisa che:

- il trattamento dei dati pervenuti si svolgerà in conformità alle disposizioni normative vigenti;
- il trattamento ha l’unica finalità di consentire le valutazioni di cui al presente avviso;
- che i dati potranno essere comunicati da parte del personale del Comune che cura il procedimento, ad enti e/o soggetti pubblici interessati dal procedimento;
- che il titolare del trattamento è il Comune di Istrana e che il responsabile del trattamento dei dati è il Responsabile dell’Area Urbanistica sig. Voltarel Giuseppe;



## COMUNE DI ISTRANA

Provincia di Treviso

### Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

**Oggetto:** APPROVAZIONE DI CRITERI E MODALITÀ PER ASSUMERE NELLA PIANIFICAZIONE (PIANO DEGLI INTERVENTI) PROPOSTE DI PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO SECONDO MECCANISMI NEGOZIALI DISCIPLINATI DALL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004, NEL RISPETTO DELLA LEGISLAZIONE E DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.

L'anno **duemilatredecim** addi **trenta** del mese di **ottobre** alle ore **20:30**, nella Residenza Municipale, per determinazione del Sindaco a seguito di inviti scritti, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta Ordinaria e Pubblica.

Eseguito l'appello, risultano:

FIORIN ENZO	P	PETRAROLO ANGELO VALERIANO	P
GASPARINI MARIA GRAZIA	A	FILIPPETTO GOTTARDO	P
FILIPPETTO NICOLA	P	ROBAZZA KATIA	P
FLORIAN ANNA	P	BERLESE SABINA	P
AVERSANO GIACOMO	P	PESTRIN STEFANO	P
CIGANA LUIGINA	P		

Partecipa alla seduta il Vice Segretario Comunale GASPARETTO D.SSA ALESSANDRA

Il Signor FIORIN ENZO nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta

Immediatamente eseguibile N

N° 571 registro atti pubblicati

#### REFERTO DI PUBBLICAZIONE (Art. 124 D. Lgs.18/08/2000, n. 267)

Certifico io sottoscritto che copia del presente verbale viene pubblicata il giorno

12 NOV 2013

all'albo pretorio ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

Addi 12 NOV 2013

Il Segretario Comunale  
F.to MACCARRONE DOMENICA

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### 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;

- 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.);

- 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;

- 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;

- 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;

- 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 operativa, così come dettate dal 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;

- viene 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 dalle N.T. del P.A.T., 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 ed alla pubblicazione da parte delle amministrazioni precedenti, 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.

#### **CONSIDERATO che:**

- la L.R. n. 11/2004 consente, altresì, ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico anche al fine di perseguire la riqualificazione urbanistica e la rigenerazione urbana sostenibile, nonché individuare gli interventi di miglioramento della qualità urbana complessiva del territorio, trovando applicazione le forme di concertazione e partecipazione di cui all'accordo di programma (art. 7), nonché le norme specifiche dettate sulla perequazione urbanistica (art. 35), riqualificazione ambientale e credito edilizio (art. 36) e compensazione urbanistica (art. 37);

- 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.

#### **DATO ATTO CHE:**

- gli accordi di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004 si presentano 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, 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.

**RICHIAMATO** il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

**VISTI** gli artt. 6 e 7 del vigente regolamento per il funzionamento del consiglio comunale;

**VISTO** l'art. 6, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000, come modificato dalla L. n. 215 /2012, che prevede la necessità "di garantire la presenza di entrambi i sessi nelle giunte e negli organi collegiali non elettivi del comune e della provincia, nonché degli enti, aziende ed istituzioni da essi dipendenti";

**VISTO** il vigente Statuto Comunale;

**ACQUISITO** il parere favorevole di regolarità tecnica del responsabile del servizio

competente e riportato sul retro del presente verbale;

**VISTO** il verbale della discussione riportato Allegato A;

Con voti favorevoli n. 9, contrari nessuno, astenuti n. 1 (Pestrin Stefano), espressi per alzata di mano dai n. 9 consiglieri votanti su n. 10 consiglieri presenti, con l'assistenza degli scrutatori previamente designati,

### **DELIBERA**

- **di adottare**, in merito alla conclusione degli accordi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004, 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 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:

#### **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 ne alle esigenze primarie del lavoro ne 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 private 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;
- 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;
- la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, la rigenerazione urbana sostenibile dei complessi dismessi e/o dismettibili;
- 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;

trovando applicazione le forme di concertazione e partecipazione di cui all'accordo di programma, nonché 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. 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.

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, invariati, fragilità, trasformabilità, SAT, 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 attività agricole;
- il miglioramento della qualità dell'aria, dell'acqua;
- il contenimento del consumo di risorse non rinnovabili;
- la preservazione della biodiversità;

### 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 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"> <li>• strategico a scala comunale</li> <li>• non conformativo della proprietà</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• opere pubbliche e infrastrutture di rilevanza intercomunale</li> <li>• interventi di riqualificazione e riuso</li> <li>• progetti di sviluppo urbano eco-sostenibile</li> <li>• interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale</li> <li>• formazione parchi e riserve naturali comunali, ripristino degli habitat naturali</li> <li>• interventi di mitigazione, compensazione, ripristino della qualità ambientale e paesaggistica</li> <li>• la valorizzazione degli spazi aggregativi, ossia idonee dotazioni per attrezzature e servizi pubblico e/o di uso pubblico</li> <li>• la pianificazione di strutture che erogano prestazioni di assistenza residenziale e servizi a persone non autosufficienti, ecc.</li> <li>• 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 coglie le opportunità derivanti dalla nuova programmazione comunitaria 2014-2020</li> <li>• ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• linee preferenziali di sviluppo insediativo</li> <li>• limiti fisici alla nuova edificazione</li> <li>• aree di riqualificazione e riconversione</li> <li>• ambiti da destinare all'attuazione di programmi complessi</li> <li>• servizi di interesse comune di maggior rilevanza</li> <li>• ambiti per la formazione di parchi e riserve</li> <li>• interventi di riordino della zona agricola</li> <li>• corridoi ecologici e zone di ammortizzazione o transizione</li> <li>• dotazioni per attrezzature e servizi pubblico e/o di uso pubblico</li> <li>• strutture di servizio che erogano prestazioni di assistenza residenziale e servizi a persone non autosufficienti, ecc.</li> <li>• servizi / partenariati da collocare per consentire di coglie le opportunità derivanti dalla nuova programmazione comunitaria 2014-2020</li> <li>• ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>
PI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• operativo a scala comunale</li> <li>• conformativo della proprietà</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• interventi / progetti di rilevante interesse pubblico</li> <li>• incentivazione della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente</li> <li>• recupero e riuso di aree dismesse, degradate</li> <li>• riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale</li> <li>• riordino degli insediamenti esistenti</li> <li>• ammodernamento, rinnovo delle urbanizzazioni</li> <li>• sistemazioni dell'arredo urbano</li> <li>• recupero e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, paesaggistico e ambientale</li> <li>• realizzazione di infrastrutture viarie (strade, piste ciclabili, marciapiedi, ecc.)</li> <li>• la valorizzazione degli spazi aggregativi, ossia idonee dotazioni per attrezzature e servizi pubblico e/o di uso pubblico</li> <li>• la pianificazione di strutture che erogano prestazioni di assistenza residenziale e servizi a persone non autosufficienti, ecc.</li> <li>• previsione di ambiti preposti all'edilizia sociale per il superamento delle forme di disagio abitativo, basati su principi di condivisione e socializzazione</li> <li>• promozione di politiche integrate e interventi di valorizzazione degli spazi pubblici</li> <li>• 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 coglie le opportunità derivanti dalla nuova programmazione comunitaria 2014-2020</li> <li>• ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• individuazione di z.t.o., tessuti, ambiti territoriali soggetti a trasformazione</li> <li>• localizzazione opere, infrastrutture, servizi e attrezzature pubbliche da realizzare / acquisire</li> <li>• delimitazione di ambiti di piani attuativi e programmi complessi</li> <li>• riconversioni di insediamenti dismessi, trasferimenti di attività in zona propria, modifiche delle destinazioni d'uso</li> <li>• definizione di interventi edilizi puntuali</li> <li>• dotazioni per attrezzature e servizi pubblico e/o di uso pubblico</li> <li>• strutture che erogano prestazioni di assistenza residenziale e servizi a persone non autosufficienti, ecc.</li> <li>• ambiti preposti all'edilizia sociale per il superamento delle forme di disagio abitativo, basati su principi di condivisione e socializzazione</li> <li>• ambiti afferenti alle politiche integrate e interventi di valorizzazione degli spazi pubblici</li> <li>• servizi / partenariati da collocare per consentire di coglie le opportunità derivanti dalla nuova programmazione comunitaria 2014-2020</li> <li>• ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>
PUA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• operativo a scala locale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• interventi di recupero e riuso di aree dismesse, degradate</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• definizione attuativa degli interventi edificatori (previsioni)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gli APP possono riguardare solo PUA nei quali il</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• conformativo della proprietà</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale</li> <li>• interventi di riordino degli insediamenti esistenti</li> <li>• ammodernamento, rinnovo delle urbanizzazioni</li> <li>• acquisizione di immobili (aree, fabbricati) per edilizia pubblica - sistemazioni dell'arredo urbano</li> <li>• ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• piano-volumetriche di dettaglio, obblighi convenzionali, ecc.)</li> <li>• definizione attuativa delle opere di urbanizzazione</li> <li>• definizione degli obblighi convenzionali</li> <li>• definizione degli interventi di mitigazione e compensazione legati allo sviluppo degli insediamenti</li> <li>• ...</li> </ul>	<p>contenuto è determinato dall'A.C. o comunque in accordo con essa (quali i PUA di iniziativa pubblica ed i programmi complessi)</p>
--	--	---	---	---

### 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
  - 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
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 dal P.I. 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

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 PATI / PAT e 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

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 alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune, potranno essere prese in considerazione 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 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 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 dei P.I., 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 ai criteri e modalità all'uopo 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 S.A.U. trasformabile per ogni singolo A.T.O. nel rispetto della S.A.T. complessiva di Piano.

#### 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 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, 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 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 lo schema predisposto dall'Amministrazione Comunale di Istrana sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati, registrato e trascritto, corredato di polizza fideiussoria<sup>1</sup> 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 ..... 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.

<sup>1</sup> 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:

- la rinuncia, da parte del fidejussore, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- l'impegno dell'Istituto o Compagnia o Intermediario a onorare l'onere assunto, entro 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta scritta del Comune di Istrana (TV).

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.



ALLEGATO A  
Resoconto della discussione

SINDACO: invita l'Arch. Tonon Modesto ed il Responsabile dell'Area Urbanistica, Arch. Voltarel Giuseppe, ad illustrare l'argomento, precisando all'uopo che lo stesso è stato già anticipato in un apposito consiglio informale con i capigruppo ed in occasione altresì di incontri con i tecnici che operano nel territorio e con la popolazione.

ARCH. MODESTO TONON: illustra l'argomento.

SINDACO: sottolinea che con la nuova procedura ci dovrà essere, l'impegno concreto del soggetto interessato a realizzare l'intervento edilizio previsto dall'accordo pubblico/privato, al quale verrà richiesta a garanzia anche una fideiussione di pari valore del beneficio pubblico stabilito. Precisa che il privato potrà richiedere la modifica all'Amministrazione; quest'ultima potrà, valutato l'interesse pubblico, approvare l'intervento con apposita delibera del consiglio comunale e subito dopo sarà già operativa. Sottolinea infatti che la procedura ora prevista si presenta molto più snella e veloce rispetto al passato, quando si doveva attendere l'approvazione da parte della Regione Veneto per due o tre anni.

CONSIGLIERE PESTRIN STEFANO: sottolinea che la procedura si presenta piuttosto complessa ed "incasinata", come i parametri che determinano l'interesse dell'ente, ovvero il beneficio pubblico. Afferma che noi italiani siamo bravi a complicare le cose. Ritiene che la procedura descritta è così complicata che lascerà degli spazi di azione ed una certa discrezionalità di scelta da parte dell'ente. Chiede di sapere se nel caso di una proposta di un privato e dell'accertamento dell'interesse da parte dell'ente, l'eventuale trasformazione del territorio va ad incidere sul valore del SAU (superficie agricola utilizzabile).

ARCH. TONON MODESTO: risponde che questa decisione non può non andare ad incidere nel valore/limite della SUA concesso dal PAT; diversamente invece sarebbe nel caso in cui si intervenisse con la ristrutturazione, in quanto trattasi di volumetria già esistente.

SINDACO: precisa che il calcolo può apparire complesso, ma una volta entrati nel merito non lo sarà e che il beneficio, da suddividere tra pubblico e privato, sarà un valore residuale dopo aver detratto dall'incremento di valore dell'immobile tutte le spese ed anche un reddito per il promotore della trasformazione urbanistica. Fa presente che sono tanti i valori che si dovranno stabilire e valorizzare: ad esempio oltre all'esecuzione di opere materiali in cambio dell'ipotesi di intervento, anche il valore e la possibilità concessa ad un privato di costruire un'abitazione adiacente per i propri figli potrebbe essere considerato un beneficio pubblico, ovvero per la collettività. Sottolinea nuovamente la novità per il privato rappresentata dall'impegno concreto a realizzare gli interventi richiesti e successivamente concessi dall'amministrazione, previo sottoscrizione di contestuale convenzione urbanistica. Precisa inoltre che il regolamento presentato è stato sostanzialmente approvato e ricalcato anche da altri comuni.

Al termine della discussione il Sindaco ringrazia i tecnici per la loro presenza.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

---

Il Presidente  
F.to FIORIN ENZO

Il Vice Segretario Comunale  
F.to GASPARETTO D.SSA ALESSANDRA

---

**PARERI E VISTI**

---

In ordine alla regolarità tecnica – parere Favorevole  
li, 24-10-13

Il Responsabile del Servizio  
F.to VOLTAREL GIUSEPPE

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (Art. 134 D. Lgs. 18/08/2000, n. 267)**

La presente deliberazione ai sensi del 3° comma art. 134 D.Lgs. 267/2000 è **DIVENUTA ESECUTIVA** dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione ossia il \_\_\_\_\_.

Li, \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
F.to MACCARRONE DOMENICA

---

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**

Li, 12 NOV 2013



Il Segretario Comunale  
MACCARRONE DOMENICA