

GLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE CON I PRIVATI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE *(ex art. 18, della Legge Regionale 24.03.2000, n. 20)*

Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 14/2014) *ai sensi dell'articolo 7/III del RUE*

Legge Regionale 24.03.2000, n. 20

Art. 18 - Accordi con i privati

- 1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, 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, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
- 2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.*
- 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*
- 4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.*

O. PREMESSA¹:

Le pratiche di negoziazione pubblico/privato nella pianificazione urbanistica hanno conosciuto una crescente diffusione soprattutto dagli anni '80 in poi. Negoziazione intesa come relazione di tipo operativo con proprietà immobiliari o soggetti economici specifici, non come concertazione di tipo programmatico generale con soggetti di rappresentanza sociale e di categorie, ad esempio prevista per l'elaborazione del Piano Strutturale Comunale. L'Emilia Romagna è stata la prima regione ad introdurre la fattispecie nella propria legislazione, con la L.R. 24 marzo 2000, n. 20, ed è stata anche l'unica ad avervi apportato modifiche, innovando non poco l'istituto. Tale diffusione delle pratiche di negoziazione, fondate sul principio della consensualità, ha avuto due principali fattori di innesco:

¹ Si veda la Circolare n. PG/2010/23900, del 01.02.2010, dell'Assessorato Programmazione e Sviluppo Territoriale, Cooperazione col sistema delle autonomie, Organizzazione, della Regione Emilia Romagna "Indicazioni illustrative delle innovazioni in materia di governo del territorio, introdotte dai Titoli I e II della L.R.n. 6/2009".

1. in primo luogo e soprattutto, l'impossibilità per la Pubblica Amministrazione di acquisire le aree per lo sviluppo urbano a costi contenuti - in particolare a seguito della nota Sentenza n. 5 del 1980 della Corte Costituzionale, che invalida la Legge n. 10/1977 nella parte che commisurava il valore di esproprio al valore agricolo dei suoli, con la conseguente ricerca da parte della stessa P.A. entro uno scenario di politiche generali tese a ridurre l'indebitamento pubblico, di un maggiore coinvolgimento di risorse private nel perseguimento di determinati obiettivi pubblici nella trasformazione del territorio (anche a fronte della decadenza quinquennale dei vincoli per pubblica utilità e dell'indennizzo necessario per il loro rinnovo);
 2. poi l'ingresso del tema del recupero e della riqualificazione della città esistente nel novero dei temi centrali della pianificazione urbanistica. Un tema che per la grande molteplicità di situazioni e soggetti e di interessi anche minuti che convivono entro le maglie degli assetti urbani consolidati, richiede a sua volta un'attività di concertazione diretta e specifica con quei precisi soggetti per l'attuazione delle previsioni della pianificazione.
- La Regione Emilia-Romagna con l'art. 18 della legge n. 20/2000 codifica specificamente il rapporto negoziale con i privati.

L'Accordo con i privati ex art. 18 ha avuto un immediato successo di diffusione fin dall'entrata in vigore della L.R. n. 20/2000, forse perché ha il pregio di consentire di portare alla piena luce del sole intese officiose di fatto già presenti nella prassi amministrativa; forse anche per la sua apparente "semplicità" di predisposizione.

Tra gli istituti innovativi della Legge Regionale 24.03.2000, n. 20 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*", gli accordi con i privati, di cui all'articolo 18², hanno evidenziato sin dall'inizio la loro capacità di incidere sui processi di pianificazione. Essi segnano infatti il passaggio da una gestione del territorio per atti unilaterali dell'Autorità Pubblica ad una definizione negoziale, e dunque condivisa, di obiettivi e modalità di intervento. La rilevante differenza con il passato è che, da una parte, detti accordi hanno efficacia giuridica vincolante per le parti che li stipulano, dall'altra, che gli stessi devono essere assunti secondo modalità di formazione e approvazione che garantiscono la trasparenza e la imparzialità dell'azione pubblica, l'individuazione degli interessi pubblici e privati coinvolti, la definizione degli oneri e dei vantaggi che fanno capo a ciascun partecipante.

Inoltre, sin dalla prima fase di sperimentazione di tali atti negoziali è apparso altresì evidente il contributo che gli stessi potevano portare per immettere nella pratica urbanistica una maggiore concorrenzialità tra gli operatori e per ridurre la rendita fondiaria, legando l'assegnazione dell'edificabilità delle aree all'effettivo contributo dato da ciascun operatore allo sviluppo e alla qualificazione delle dotazioni territoriali e ai servizi pubblici, secondo un criterio di progressività e di premialità.

1. LA NATURA E GLI EFFETTI DEGLI ACCORDI CON I PRIVATI.

Gli accordi tra l'amministrazione procedente e i privati, di cui all'art. 18, si ascrivono alla categoria dei così detti "*accordi procedurali o preliminari*" e trovano la loro disciplina generale di riferimento nell'art. 11 della legge n. 241 del 1990 "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*"³. Essi vanno inquadrati tra le forme di partecipazione qualificata al procedimento di formazione e approvazione dei piani⁴, per assicurare:

² Nel testo modificato, ai commi 1 e 2, dall'art. 24 L.R. 6 luglio 2009 n. 6.

³ Articolo 11 "*Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento*" della Legge 07.08.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7, comma 1, lettere a) e b) della Legge n. 15 del 2005, dall'art. 3-quinquies della Legge n. 273 del 1995, dall'articolo 4, del D.Lgs. n. 104 del 2010 e dall'art. 1, comma 47, della Legge n. 190 del 2012:

"1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'Amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo.

1-bis. Al fine di favorire la conclusione degli accordi di cui al comma 1, il responsabile del procedimento può predisporre un calendario di incontri cui invita, separatamente o contestualmente, il destinatario del provvedimento ed eventuali controinteressati.

2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. Gli accordi di cui al presente articolo devono essere motivati ai sensi dell'articolo 3.

3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi.

4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato.

4-bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una Pubblica Amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento".

⁴ Appare infatti significativa la stessa collocazione sistematica dell'art. 11 nel Capo III della legge n. 241 del 1990 dedicato agli istituti di "Partecipazione al procedimento amministrativo", e l'apertura del comma 1 dell'art. 11, secondo cui l'amministrazione procedente può concludere accordi con gli interessati, "in accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10".

- la condivisione dei contenuti del provvedimento di pianificazione, da parte dei destinatari dello stesso e dunque di coloro che sono chiamati a darvi attuazione⁵;
- la realizzazione di un risultato di interesse generale ulteriore, e di più elevata qualità, rispetto a quanto è esigibile con gli ordinari precetti legislativi, ai sensi in particolare dell'art. A-26 della L.R. n. 20 del 2000.

Sono quindi contratti di diritto pubblico tra privati e pubbliche amministrazioni, attraverso i quali si definisce il *modus* ed il *quantum* della trasformazione territoriale di un ambito urbanistico, limitatamente a quei contenuti che hanno natura discrezionale, primo fra tutti, il tema della perequazione urbanistica, territoriale, sociale e di valori.

Ad essi si applica la normativa del Codice Civile in materia di obbligazione e di contratti.

In queste fattispecie possono essere ricordati anche i "*contratti di cessione*", di cui all'articolo 23 "*Misure compensative in sede di accordo di cessione*" della Legge Regionale 19.12.2002 n. 37⁶.

Gli Accordi ex art. 18 sono, quindi, un'ipotesi del tutto nuova di partecipazione qualificata dei soggetti privati al procedimento di formazione ed approvazione dei piani urbanistici e territoriali. La ratio precipua di questo strumento è, dunque, quella di permettere la partecipazione alla determinazione dei contenuti discrezionali⁷ del provvedimento di pianificazione, ai destinatari dello stesso ed a coloro che sono chiamati a darvi attuazione⁸. Resta sottesa a tale finalità, la possibilità di realizzare, con questo momento di condivisione, risultati di interesse generale ulteriore, e di più elevata qualità, rispetto a quanto è esigibile con gli ordinari precetti legislativi⁹.

In altre parole, il legislatore regionale, in linea con gli sviluppi dottrinali e legislativi statali sull'istituto, ha inteso subordinare il ricorso all'Accordo al caso in cui questo costituisca, di fatto, strumento essenziale per far assumere al "*privato che partecipa*" obblighi che non sarebbero imponibili tramite le prescrizioni poste autoritativamente dalla P.A.

Il legislatore, sia nazionale (art. 11 L. 241/1990), sia regionale (art. 18 L.R. 20/2000), ha voluto offrire alle Pubbliche Amministrazioni degli strumenti contrattuali flessibili di gestione del territorio idonei a canalizzare nel pubblico risorse finanziarie private.

L'accordo di cui all'art. 18 ha natura preliminare "*in senso stretto*", in quanto la sua sottoscrizione non può impegnare definitivamente l'amministrazione comunale ad assumere nello strumento urbanistico da approvarsi quel determinato assetto urbanistico concordato con il privato.

Le scelte urbanistiche sono, infatti, l'esito di un complesso procedimento che vede: lo svolgimento di fasi di concertazione istituzionale; l'intervento qualificato di diversi enti pubblici¹⁰ e la partecipazione del pubblico attraverso la presentazione di osservazioni. Un accordo preliminare che prima dell'adozione del piano già ne ipotecasse i contenuti, finirebbe per rendere inutili tali apporti collaborativi e risulterebbe, dunque, in contrasto con i principi che informano il procedimento di pianificazione¹¹.

La legge di riforma n. 6/2009 ha voluto chiarire tale natura dell'accordo, specificando all'art. 18, comma 3, ultimo periodo, che l'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione, cui accede, e della conferma delle sue previsioni nel piano

⁵ *Detta condivisione assume rilievo primario se solo si considera l'efficacia quinquennale del POC e la conseguente esigenza che le sue previsioni insediative riguardino operatori pronti a dare immediata attuazione alle stesse.*

⁶ *"1. Ferma restando la possibilità di attuare le misure compensative di cui all'articolo 30, comma 11, della L.R. 20/2000, il Comune ed il privato possono stipulare un accordo di cessione del bene, ai sensi dell'articolo 45 del d.p.r. 327/2001, in cui a fronte della cessione delle aree da espropriare sia attribuita al proprietario delle stesse, in luogo del prezzo del bene, la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso Comune e i soggetti interessati".*

⁷ *Gli accordi possono attenersi solo a quei contenuti del piano che sono definiti discrezionalmente dall'amministrazione, non potendo essere strumento per derogare a previsioni legislative ovvero alla pianificazione sovraordinata vigente.*

⁸ *Così la Circolare illustrativa dei Titoli I e II della L.r. 6/2009, del 12 maggio 2010, PG/2010/23900, che aggancia la natura di istituto di partecipazione al procedimento di pianificazione alla previsione di cui all'art. 11 comma 1, L. 241/1990, secondo cui l'amministrazione può concludere accordi con gli interessati «in accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'art. 10»*

⁹ *E previsti dall'art. A-26 della L.r. 20 del 2000.*

¹⁰ *Al procedimento di formazione dei piani comunali partecipa necessariamente la Provincia, in qualità di livello sovraordinato che verifica la conformità degli strumenti urbanistici alla pianificazione sovraordinata e di autorità competente alla valutazione ambientale: i soggetti chiamati ad esprimere pareri obbligatori per legge sugli strumenti urbanistici, nonché, a vario titolo, i rappresentanti dei Comuni contermini, le altre amministrazioni che esercitano funzioni regolative del territorio, ecc.*

¹¹ *Non è privo di significato il fatto che l'art. 13 (Ambito di applicazione delle norme sulla partecipazione) della legge n. 241 del 1990 specifichi che le disposizioni del Capo sulla partecipazione al procedimento, comprensivo della norma sugli accordi con i privati, non si applicano agli atti di pianificazione e di programmazione, per i quali restano ferme le particolari norme che ne regolano la formazione. Tale disposizione è stata mantenuta nonostante l'introduzione, con la legge n. 15 del 2005, del così detto "principio negoziale", (cioè della generale possibilità per la P.A di realizzare i suoi obiettivi pubblici non con atti amministrativi autoritativi e unilaterali bensì attraverso accordi con i soggetti interessati), sottolineando il permanere dell'esigenza di stabilire una disciplina di settore – come l'art. 18 in commento - che tenga conto dei limiti al ricorso agli accordi nel campo della pianificazione, ricordati in precedenza.*

approvato. La Giunta Comunale si impegna nei confronti dei privati sottoscrittori a proporre e ad promuovere la conclusione dell'iter approvativo del piano, con i contenuti concordati; il privato si obbliga nei confronti dell'Amministrazione ad adempiere agli impegni assunti con l'accordo, ove sia approvato l'assetto insediativo concordato; ma l'efficacia dell'accordo è subordinata alla condizione che il Consiglio Comunale, nella sua piena autonomia, recepisca i suoi contenuti nel piano adottato e approvato.

Qualora si realizzi tale condizione, l'accordo acquista efficacia a decorrere dalla data di sottoscrizione, nel caso contrario resterà privo di effetti.

Ciò naturalmente non significa che la Pubblica Amministrazione può liberamente cambiare idea e non dare attuazione agli impegni assunti nell'Accordo.

L'Accordo valutato positivamente dalla Giunta Comunale e sottoscritto dal Responsabile del SUE a ciò espressamente delegato dalla Giunta stessa, è una condizione le gale e potestativa ma non meramente potestativa. Il contratto pertanto è perfetto e vincolante ma non efficace, sino alla definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale.

In tal senso la P.A. è obbligata ad attivare e concludere tutta l'attività amministrativa necessaria per la concreta attuazione dell'Accordo. E, d'altra parte, il privato è obbligato a dare attuazione agli impegni assunti.

Se l'Amministrazione recede dall'Accordo pertanto, è tenuta a corrispondere al privato un indennizzo, che dovrà essere opportunamente quantificato, almeno nelle sue forme generali, all'interno dell'Accordo stesso.

Inoltre, sempre in considerazione di tale natura preliminare dell'accordo, il comma 3 dell'art. 18 ha precisato che la stipulazione dell'accordo deve essere preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente (la Giunta Comunale), in quanto è l'organo che svolge le funzioni di iniziativa e impulso nel campo urbanistico e che può, di conseguenza, impegnarsi verso i terzi a promuovere l'approvazione di uno strumento avente i contenuti concordati. Tale autorizzazione a contrarre non può provenire dall'organo consiliare, la cui pronuncia preventiva, porrebbe nel nulla le garanzie procedurali stabilite dalla legge.

Infine, appare opportuno sottolineare che, nel rispetto dei principi generali sull'azione amministrativa, il Consiglio Comunale qualora intenda non recepire nel piano adottato o in quello approvato i contenuti dell'accordo con i privati stipulato in precedenza è tenuto a motivare specificamente sul punto, indicando le ragioni per le quali ritiene di disattendere quel contenuto pianificatorio sul quale nel corso del procedimento di formazione ed approvazione del piano si sono espressi favorevolmente altri organi del medesimo ente (il Responsabile del Settore competente, ovvero lo Sportello Unico dell'Edilizia, all'atto della sottoscrizione e la Giunta Comunale con la deliberazione preliminare sopra richiamata).

In sintesi si ha la seguente situazione, sotto l'aspetto procedurale:

1. proposta di Accordo ex art. 18 da parte dei privati;
2. delibera di Giunta Comunale di presa d'atto favorevole dell'Accordo e delega al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia alla sua sottoscrizione;
3. sottoscrizione dell'Accordo;
4. presentazione dell'Accordo sottoscritto all'interno del Piano Urbanistico cui accede;
5. pubblicità dell'Accordo all'interno delle stesse procedure di pubblicità e di partecipazione previste per il PUA;
6. approvazione del PUA da parte del Consiglio Comunale e conseguentemente anche del testo dell'Accordo, eventualmente modificato a seguito dell'accoglimento di osservazioni;
7. eventuale nuova stipula dell'Accordo nel caso in cui questo risulti in un testo modificato rispetto a quello già sottoscritto;
8. registrazione e trascrizione dell'Accordo a cura e spese del privato.

Il primo comma dell'art. 18 precisa, le condizioni di ammissibilità cui è subordinata la conclusione degli Accordi. Le previsioni condivise di assetto del territorio devono essere, cioè, di «*rilevante interesse per la comunità locale*» ed al tempo stesso non possono essere «*in pregiudizio dei diritti dei terzi*»; devono altresì essere «*coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione*», nonché attenersi alle disposizioni della «*legislazione e pianificazione sovraordinata vigente*». E' compiuto, altresì, un richiamo ai principi di imparzialità e parità di trattamento degli operatori, di trasparenza, pubblicità e partecipazione al procedimento di tutti gli interessati. Il principio di parità di trattamento degli operatori implica la necessità di attivare procedure concorsuali, ogniquale volta l'Amministrazione intenda addivenire alla conclusione di un accordo¹². Resta, invece, da chiarire

¹² La già citata circolare illustrativa, però, esonera le amministrazioni comunali dal dover ricorrere sempre alle procedure concorsuali. Infatti i Comuni possono valutare discrezionalmente le rilevanti ragioni d'interesse pubblico che sottendono alla proposta progettuale d'intervento del privato, anche avanzando nella negoziazione, proposte, soluzioni e ulteriori esigenze di interesse pubblico. Quindi, la circolare, fornisce le caratteristiche della proposta di intervento che richiedono o meno il ricorso alla gara, demandando alle amministrazioni stesse il compito di verificarne, di volta in volta, la sussistenza.

quale possa essere la portata applicativa degli altri principi, posto che ai sensi del comma 3, l'accordo «*costituisce parte integrante dello strumento cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione*». Sorge il dubbio, quindi, se l'Accordo debba essere oggetto di forme di pubblicità e partecipazione distinte ed ulteriori, rispetto a quelle previste per il procedimento di pianificazione, ed invero non precisate nella norma.

A tale proposito la duplicazione delle forme di partecipazione e di pubblicità si ritiene debba essere escluso, sulla base del principio generale del diritto amministrativo dell'obbligo di non aggravamento del procedimento, sancito dal comma 2, dell'art. 1, della Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo".

Il comma 2 impone l'obbligo di motivazione del ricorso allo strumento negoziale, attraverso l'indicazione, in particolare, delle «*ragioni di rilevante interesse pubblico*» che lo giustificano.

Ma ciò che riveste particolare importanza è il riformato comma 3. La norma prevede, innanzitutto, che «*la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente*». La previsione, in ossequio ai su richiamati principi di imparzialità e trasparenza, si pone evidentemente in linea con la necessità di adeguare la disciplina regionale sugli accordi al nuovo comma 4bis dell'art. 11, introdotto dalla Legge n. 15 del 2005.

Competente è, dunque, come già fatto rilevare, la Giunta Comunale, in quanto è l'organo che svolge le funzioni di iniziativa e di impulso nel campo urbanistico e che può, di conseguenza, impegnarsi verso i terzi¹³.

In secondo luogo, la norma dispone che «*l'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato*».

La legge 6/2009 di riforma ha voluto precisare ciò che emergeva, a livello unicamente interpretativo, nella precedente formulazione¹⁴, chiarendo così anche la natura preliminare "in senso stretto" dell'Accordo. La sola sottoscrizione dell'Accordo non può, dunque, impegnare definitivamente l'Amministrazione Comunale ad assumere nello strumento urbanistico da approvarsi, quel determinato assetto concordato con il privato. Le scelte urbanistiche sono, infatti, l'esito di un complesso procedimento che vede lo svolgimento di fasi di concertazione istituzionale; l'intervento qualificato di diversi enti pubblici e la partecipazione del pubblico attraverso la presentazione di osservazioni. Un Accordo preliminare che, prima dell'adozione del piano, già ne ipotizza i contenuti, finisce per rendere inutili tali rapporti collaborativi e risulta in totale contrasto con i principi che informano il procedimento di pianificazione. Anche tale considerazione quindi conferma la non necessità di una forma di pubblicazione e partecipazione preliminare destinata al solo Accordo. L'unico effetto vincolante che, perciò, discende dalla stipulazione dell'accordo, consiste per la Giunta Comunale, nell'impegno nei confronti del privato sottoscrittore, a proporre ed a promuovere la conclusione dell'iter approvativo del piano con i contenuti concordati; e per il privato, l'obbligo nei confronti dell'Amministrazione di adempiere agli impegni assunti con l'accordo, ove sia approvato l'assetto urbanistico concordato.

L'efficacia dell'Accordo, in sé e per sé considerato, resta, quindi, subordinata alla condizione che il Consiglio Comunale, nella sua piena autonomia, recepisca i suoi contenuti e nel piano adottato e in quello approvato. Qualora si realizzi tale condizione, l'Accordo acquista efficacia a decorrere dalla data di sottoscrizione, nel caso contrario resterà privo di effetti. E' bene precisare che in tale ultimo caso, il Consiglio è tenuto a motivare in maniera specifica, indicando le ragioni per le quali abbia inteso disattendere quel contenuto pianificatorio sul quale si è espressa favorevolmente la Giunta con la deliberazione preliminare sopra richiamata.

2. I REQUISITI DEGLI ACCORDI CON I PRIVATI.

Le altre modifiche al testo dell'art. 18, apportate dalla legge di riforma n. 6/2009, attengono alla precisazione dei requisiti degli accordi con i privati, per soddisfare i principi generali che soprintendono all'azione amministrativa e alla pianificazione in particolare.

Innanzitutto, gli accordi possono attenersi a quei contenuti del piano che sono definiti discrezionalmente dall'Amministrazione titolare del piano cui l'accordo accede, non potendo essere strumento per derogare a previsioni legislative ovvero alla pianificazione sovraordinata vigente.

Inoltre gli accordi non possono comportare pregiudizio dei diritti dei terzi (art. 18, comma 1 ultimo periodo).

Sussiste, poi, uno specifico obbligo di motivazione dell'accordo, circa:

¹³ E' al Consiglio Comunale che, invece, spetta l'adozione e l'approvazione del piano urbanistico al quale l'Accordo accede, a norma dell'art. 42 comma 2 lett. b) del D. Lgs. 267/2000, e pertanto solo un atto fondamentale di questo organo può impegnare l'intero ente locale.

¹⁴ «L'accordo è recepito con la delibera di adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato».

- le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale, cioè gli specifici vantaggi che possono derivare per la comunità locale dal ricorso a detto strumento negoziale, in luogo dell'ordinaria applicazione della disciplina sugli obblighi che gravano sugli operatori, di cui all'art. A-26 della L.R. n. 20 del 2000 "Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali"¹⁵;
- la rispondenza delle scelte di pianificazione concordate ai canoni della disciplina urbanistica e ai criteri di sostenibilità ambientale, nell'osservanza di quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3, che richiede una esplicitazione delle motivazioni poste a fondamento delle scelte strategiche operate. Questa motivazione sui contenuti pianificatori dell'accordo deve poi dimostrare la coerenza di quanto concordato con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione, del medesimo livello istituzionale (per es. dal PSC) e di quelli sovraordinati (per es. dal PTR e dal PTCP).

L'accordo, infine, deve assicurare l'esigenza della parità di trattamento degli operatori, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza e di adeguata motivazione. (comma 1). Tale principio di parità di trattamento degli operatori non comporta la necessità in tutti i casi di attivare procedure concorsuali, in quanto l'amministrazione è chiamata a valutare discrezionalmente, da una parte, le rilevanti ragioni d'interesse pubblico che sottendono alla proposta progettuale d'intervento del privato, anche avanzando nella negoziazione, proposte, soluzioni e ulteriori esigenze di interesse pubblico; dall'altra, se ricorrano o meno le caratteristiche della proposta di intervento, sotto specificate, che possono richiedere il ricorso alla preventiva procedura ad evidenza pubblica.

In particolare, qualora il progetto o l'intervento del proponente si caratterizzi per la sua unicità e specificità, fornisca soluzione a specifici problemi o esigenze relative ad un certo ambito territoriale e si connoti per il rilevante interesse pubblico dell'iniziativa, appare evidente che in questo caso l'accordo non può che essere negoziato e sottoscritto con il solo soggetto proponente.

¹⁵ *Art. A-26 Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali*

(modificato comma 1, sostituiti commi 2 e 4, aggiunto comma 4 bis, abrogato comma 5 da art. 50 L.R. 6 luglio 2009 n. 6)

1. Fatto salvo quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter, i soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica comunale concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.

2. Ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, comporta l'onere per il soggetto attuatore:

- a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali di cui agli articoli A-23 e A-24, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica in misura non inferiore a quanto previsto dalla presente legge;*
- b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti, di cui all'articolo A-23, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;*
- c) di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali di cui all'articolo A-25 individuate dal piano;*
- d) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la*

corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 28 della legge regionale n. 31 del 2002, salvo quanto disposto dal successivo comma 4 bis.

3. Il contenuto degli obblighi di cui al comma 2 è stabilito:

- a) dal RUE per le trasformazioni da attuare con intervento diretto, ai sensi del comma 3 dell'art. 29;*
- b) dal POC per i nuovi insediamenti e per gli interventi di riqualificazione.*

4. Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, attraverso una apposita convenzione può consentire a quest'ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le dotazioni territoriali di cui all'articolo A-24 alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi.

4 bis. La realizzazione delle dotazioni territoriali di cui agli articoli A-23 e A-24, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, in attuazione di quanto disposto dal comma 2, lettera b), e dal comma 4 o in caso di interventi diretti, comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti ai sensi dell'articolo 28 della legge regionale n. 31 del 2002 secondo quanto disposto dal RUE e l'acquisizione delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune.

5. abrogato.

6. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il POC può stabilire motivatamente che gli interessati debbano assolvere all'obbligo di cui al comma 1 attraverso il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione. Tali aree sono individuate dallo stesso POC.

7. Il RUE può regolamentare i casi in cui, in luogo della cessione delle aree di cui alla lettera a) del comma 2, gli interventi di trasformazione contribuiscano all'acquistazione e al mantenimento delle dotazioni territoriali attraverso la monetizzazione delle aree, nelle seguenti ipotesi:

- a) qualora nell'ambito interessato dall'intervento siano già state interamente attuate le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista dal comma 3 dell'art. A-24 ed il PSC valuti prioritario procedere all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti;*
- b) qualora il Comune non abbia previsto la possibilità di cui al comma 6 e gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la predetta quantità di aree su spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento;*
- c) nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie.*

8. Al fine di realizzare idonee forme di gestione delle dotazioni territoriali, il POC può prevedere la stipula di una convenzione con i soggetti attuatori degli interventi, ferma restando la facoltà del Comune di modificare la destinazione d'uso pubblico degli immobili.

9. Nei casi di cui al comma 7 il POC individua gli interventi che, nell'arco temporale della propria validità, dovranno essere realizzati con le risorse derivanti dalle monetizzazioni. Tali interventi dovranno riguardare prioritariamente la manutenzione, il miglioramento e la rifunionalizzazione dei servizi pubblici già esistenti, ovvero il miglioramento della loro accessibilità.

10. Il RUE detta la disciplina generale circa il calcolo del valore delle aree da monetizzare e circa la regolazione convenzionale della cessione e attuazione delle dotazioni territoriali al di fuori del comparto di intervento.

Viceversa, qualora con l'accordo di cui all'art. 18 l'Amministrazione comunale intenda perseguire un rilevante interesse pubblico per la comunità locale attraverso l'apporto dei privati, quali, a titolo meramente esemplificativo:

- la realizzazione di uno o più interventi che riguardano aree pubbliche;
 - la realizzazione di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità che potrebbero essere realizzate da privati e poi cedute al Comune a fronte dell'inserimento di determinati comparti nel POC o nella sua variante;
 - l'acquisizione di idee e proposte progettuali che possono essere realizzate da una pluralità di operatori;
- in questi casi la stipula dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 dovrebbe essere preceduta da una procedura ad evidenza pubblica che consenta a tutti gli operatori interessati di presentare una propria offerta; essa può pertanto assicurare la realizzazione del risultato maggiormente rispondente all'interesse della comunità locale.

3. IL CONCORSO DEGLI OPERATORI ALLA REALIZZAZIONE DELL'ERS (ART. A-6-TER LR 20/2000)¹⁶.

Agli operatori si chiede di concorrere alla realizzazione di tale fabbisogno con modalità differenziate:

- per i nuovi insediamenti residenziali, si richiede la cessione a titolo gratuito al patrimonio indisponibile del Comune del 20% della superficie fondiaria del comparto di intervento (del 10% per i Comuni montani con meno di 5000 abitanti); percentuale portata al 25% dall'art. 78 delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 69 del 2 luglio 2010;
- per i nuovi insediamenti produttivi e per gli interventi di riqualificazione urbana, la legge non quantifica il contributo dovuto, rimettendone la definizione ad un accordo ai sensi dell'art. 18, in coerenza con le indicazioni del PSC.

Quest'ultima soluzione risponde ad una pluralità di ragioni: innanzitutto alla circostanza che gli insediamenti produttivi sono per definizione caratterizzati dalla presenza di attività incompatibili con la residenza e che gli ambiti da riqualificare non sempre consentono di individuare aree libere da trasferire in proprietà comunale. Ma soprattutto essa consente di individuare caso per caso attraverso lo strumento negoziale, il contributo che meglio risponde alle esigenze del Comune: si potrà trattare di alloggi, di aree, di somme di denaro, per le quali la legge

¹⁶ *Art. A-6-ter*

Misure per l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale sociale (aggiunto art. A-6-ter da art. 46 L.R. 6 luglio 2009 n. 6)

1. Al fine di concorrere alla realizzazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, stabilito ai sensi dell'articolo A-6-bis, i seguenti interventi comportano:

- a) la cessione al Comune, a titolo gratuito di una quota di aree definita dal POC, pari al 20 per cento delle aree destinate a nuove costruzioni, nel caso di nuovi insediamenti residenziali;*
- b) il riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, definito dal POC a seguito di accordi di cui all'articolo 18, nel caso di interventi di riqualificazione nonché nel caso di nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso. Il contributo non è dovuto per l'ampliamento in aree limitrofe degli insediamenti esistenti, aventi le destinazioni produttive appena citate.*

2. Il Comune può favorire il concorso dei soggetti privati nella realizzazione dei necessari interventi di edilizia residenziale sociale, attraverso il ricorso ad appositi incentivi, permuta ovvero ad altre misure compensative. Nel caso di delocalizzazione di insediamenti produttivi, il contributo alla realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale sociale, che ha riguardo ai soli nuovi insediamenti produttivi, è soddisfatto con l'impegno, assunto dal privato interessato con l'accordo di cui all'articolo 18 della presente legge, a cedere al Comune, in tutto o in parte, gli immobili sedi delle attività produttive dismesse o da dismettere, ai sensi dell'articolo 4, comma 3-bis, della legge regionale n. 19 del 1998 o dell'articolo 30, comma 2-quater, della presente legge.

3. Il RUE prevede la monetizzazione delle aree e degli alloggi qualora ricorrano i casi indicati dalle lettere b) e c) dell'articolo A-26, comma 7, definendo le modalità di calcolo del valore delle aree e degli alloggi da monetizzare, nell'osservanza dei criteri stabiliti dalla Giunta regionale. Le risorse derivanti da tali monetizzazioni sono interamente destinate a finanziare la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. Il POC, in conformità alle indicazioni del PSC, può individuare, ai sensi del comma 1, aree di cessione anche al di fuori degli ambiti di intervento, al fine di assicurare nelle medesime aree adeguati standard di qualità urbana ed ecologico ambientale, anche attraverso le modalità previste dall'articolo A-26, comma 6.

5. Il POC riconosce alle aree oggetto della cessione, ai sensi del comma 1, una propria capacità edificatoria, che è utilizzata dal Comune per la realizzazione di alloggi in locazione permanente. In conformità alle indicazioni del PSC sui do conto delle specifiche esigenze presenti sul territorio, il POC può altresì prevedere che una quota delle medesime aree, sia destinata alla realizzazione di altre tipologie di interventi di edilizia residenziale sociale.

6. La convenzione urbanistica, di cui all'articolo A-26, comma 4, può prevedere che i soggetti interessati realizzino direttamente, in tutto o in parte, gli interventi di edilizia residenziale sociale previsti dal POC, in conformità alla normativa vigente.

7. Il Comune può realizzare, anche con la modalità della finanza di progetto, interventi di edilizia residenziale sociale.

8. Il Comune, allo scopo di promuovere la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale con il concorso di operatori privati, può conferire agli stessi, in diritto di superficie, le aree acquisite ai sensi del comma 1, quale concorso per la realizzazione dei medesimi interventi, secondo criteri di concorrenza e trasparenza, ai sensi della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo).

9. In carenza di aree da destinare agli interventi per l'edilizia residenziale sociale, acquisite ai sensi del comma 1 del presente articolo, trova applicazione quanto disposto dall'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla L. 17 agosto 1942, n. 1150; L. 18 aprile 1962, n. 167; L. 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata).

stabilisce un vincolo di destinazione esclusiva alla attuazione degli interventi di ERS; ma anche della realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio pubblico esistente e della realizzazione di dotazioni e servizi pubblici in quartieri di edilizia pubblica, ecc.

Il Comune può incentivare il concorso dei soggetti privati nella realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale attraverso appositi incentivi, permuta ovvero altre misure compensative. In tal modo, attraverso per esempio indici premiali, si potrà favorire la conclusione degli accordi con i privati di cui all'art. 18 appena richiamati, ma anche concordare la diretta realizzazione di alloggi ERS da parte degli operatori.

Anche per l'attuazione degli interventi di ERS, la Legge n. 6 indica innanzitutto il modello operativo proprio delle dotazioni territoriali: gli operatori attraverso la stipula di apposita convenzione urbanistica possono provvedere direttamente alla realizzazione degli alloggi, in luogo della cessione della quota dell'area di intervento o di ogni altro contributo (art. A-6-ter, comma 6). I medesimi alloggi sono poi realizzabili direttamente dal Comune attraverso le modalità previste dal codice dei contratti pubblici, tra cui la legge richiama espressamente la finanza di progetto (art. A-6-ter, comma 7). Inoltre, il Comune può conferire le aree acquisite per le finalità dell'ERS ad operatori privati in diritto di superficie, in luogo di un contributo economico finanziario, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 24 del 2001 (art. A-6-ter, comma 8).

4. I REQUISITI NECESSARI PER LA CONCLUSIONE DI UN ACCORDO EX ART. 18.

Gli accordi sono finalizzati ad assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, possono riguardare il contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Il campo delle possibili proposte sono dunque i contenuti discrezionali della pianificazione (per implicito: quelli del livello di pianificazione cui l'accordo accede). Quali siano questi contenuti lo si può desumere in parte, seppure indirettamente, dallo stesso articolo 18 laddove esclude che si possa derogare a leggi o alla pianificazione sovraordinata: non è quindi possibile, ad esempio, ridurre le dotazioni territoriali minime di legge o previsti dalla pianificazione sovraordinata (PTCP); o "monetizzare" ciò che non può esserlo nella situazione specifica (es. parcheggi); o derogare - nel caso di Variante allo strumento urbanistico - a una specifica procedura attuativa prevista dal PTCP, o alle distanze fra pareti finestrate o dai confini di proprietà (salvaguardia diritti dei terzi).

Peraltro, la non derogabilità a norme di legge e a strumenti di pianificazione sovraordinata si ritiene debba attenersi non solo alle disposizioni direttamente cogenti in queste contenute ma anche agli indirizzi di metodologia operativa da esse forniti alla pianificazione locale e/o attinenti a specifiche categorie di beni. Così, ad esempio un vincolo conservativo assegnato a un edificio in ragione dei suoi connotati di bene culturale (e che come tale appartiene alla sfera dei vincoli non indennizzabili) non potrà essere rimosso con un Accordo con i privati; e un'eventuale direttrice di crescita dello sviluppo urbano stabilita con il PTCP non potrà essere disattesa da un Accordo che preveda localizzazioni difformi.

La disposizione regionale prevede poi espressamente che anche il quadro degli stessi contenuti discrezionali della pianificazione sia il più ampio possibile (mentre, nel testo originario, ante L.R. 6 di riforma, esso era circoscritto soltanto a taluni di essi), con ciò lasciando un largo margine possibile alla discrezionalità decisionale dell'Amministrazione Pubblica nell'individuazione dei casi suscettibili di Accordo.

Quanto alla natura delle proposte che possono formare oggetto dell'Accordo, è detto chiaramente dalla legge trattarsi di "*previsioni di assetto del territorio*" (nella versione originaria, ante riforma ex L.R. 6, la dizione era, in tal senso, forse più chiara: "*progetti o iniziative*"): non quindi determinazioni attorno ad aspetti di carattere generale (o generico), ma precise e specifiche ipotesi di trasformazione urbanistica chiaramente riconoscibili sotto il profilo sia quantitativo che qualitativo, e ben valutabili nei rispettivi risvolti operativi.

Problemi interpretativi di qualche rilievo possono viceversa derivare dal significato di "*rilevante interesse per la comunità locale*".

Che cosa intendere per "*comunità locale*".

Di norma è il Comune l'Ente portatore degli interessi della comunità locale, ma se la dimensione dell'intervento o l'interesse sotteso dall'accordo (es. rifiuti, energia) travalicano i confini comunali, l'accordo necessita del coinvolgimento diretto anche della Provincia sin dalla negoziazione con il privato, non essendo sufficiente una valutazione successiva posta in essere in base alle prerogative della Provincia nella valutazione urbanistiche di merito.

Che cosa intendere per "*rilevante interesse*".

La principale linea di demarcazione del rilevante interesse si ritiene vada ricercata non tanto e non solo nell'entità assoluta dell'intervento proposto con l'Accordo, quanto nella sua capacità di rispondere a una specifica esigenza pubblica verificata e ancora insoddisfatta nello specifico contesto interessato (non a un'esigenza pubblica in qualche modo "indotta" per dare motivazione all'accordo stesso). Potrebbe assumere forte rilevanza locale in tal senso anche un piccolo giardino pubblico in un piccolo centro frazionale, se quel centro ne è ancora sprovvisto e se ne ravvisa l'assoluta necessità.

Naturalmente l'interesse all'accordo si manifesta rilevante se ciò che il pubblico acquisisce per suo tramite è non solo aggiuntivo rispetto alle cessioni gratuite comunque dovute in relazione al tipo di trasformazione urbanistica prevista (ad es. le normali dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali connesse a un determinato insediamento), ma è anche quantitativamente e/o qualitativamente significativo per sé stesso.

Da questo punto di vista si pone il problema di individuare una qualche forma di misurabilità di tipo oggettivo della rilevanza. Una verifica in tal senso certamente opportuna - anche se significativa soprattutto per il risvolto quantitativo del problema - è la comparazione fra la dimensione monetaria del vantaggio pubblico rispetto a quello privato, derivante dall'operazione a base dell'Accordo.

Dal punto di vista qualitativo invece l'attività negoziale deve essere pienamente inserita nel quadro degli obiettivi perseguiti con la programmazione, siano essi di carattere urbano, ambientale o sociale; e non costituirne una pratica 'derogatoria'.

5. GLI ACCORDI EX ART. 18 IN RELAZIONE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE.

Il POC - strumento di programmazione operativa dell'attuazione del PSC - è lo strumento a cui la L.R. 20 fa esplicito riferimento per la possibilità di sviluppare pratiche concorsuali che possono trovare nell'Accordo ex art. 18 il suggello negoziale. Qui l'art. 18 trova quindi il proprio terreno elettivo: tanto più nel caso in cui il PSC avesse tenuto aperte ipotesi fra loro alternative - ovviamente motivate e "certificate" dall'Accordo di Pianificazione come paritetiche e come tali certamente non sempre facili da trovare - nel campo delle previsioni la cui attuazione è competenza del POC selezionare e disciplinare.

6. QUANDO E COME RICORRERE AGLI ACCORDI CON I PRIVATI EX ART. 18.

La scelta che dà fondamento all'Accordo deve essere motivata (art. 3, L.R. 20/2000) nei suoi presupposti di aderenza agli obiettivi specifici della pianificazione urbanistica locale: non essere solo una "occasione", magari vantaggiosa se considerata in astratto, ma avulsa da quegli obiettivi. Si vuole con ciò ribadire, come già evidenziato, che anche l'attività negoziale deve essere pienamente inserita nel quadro degli obiettivi perseguiti con la programmazione, siano essi di carattere urbano, ambientale o sociale; e non costituirne una pratica "derogatoria".

In questa direzione sembra opportuna la stesura di una sorta di "dichiarazione di indirizzi" dell'Amministrazione Comunale, sui "criteri di accettabilità" delle proposte private. In tale documento si dovrebbero mettere a fuoco i temi, gli obiettivi ed eventualmente anche i luoghi specifici rispetto ai quali si ritengono accettabili le proposte, precisando nel contempo i contenuti tecnici e il quadro delle garanzie che con l'Accordo devono essere forniti, nonché i criteri e le modalità di valutazione e comparazione dei vantaggi pubblici e di quelli privati che l'Accordo consente di perseguire.

L'Amministrazione Comunale ha provveduto in tal senso con la deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 22/12/2012, "Piano Operativo Comunale. Indizione di una procedura esplorativa informale per la sua formazione. Determinazione delle modalità di presentazione delle proposte e dei criteri per la loro valutazione". Con tale deliberazione l'Amministrazione Comunale ha stabilito di attivare una procedura partecipativa pubblica per la formazione del primo Piano Operativo Comunale (POC), fondato, a sua volta, sull'attuazione in base ad Accordi ex art. 18.

7. GLI ACCORDI EX ART. 18 NELLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA COMUNALE DI CASTEL SAN GIOVANNI.

Come noto, la Legge Regionale Emilia Romagna 24.03.2000, n. 20 "*Disciplina generale sulla tutela ed uso del territorio*", prevede che la pianificazione urbanistica comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) e PUA (Piani Urbanistici Attuativi).

Il Comune di Castel San Giovanni ha provveduto ad approvare:

- a) il PSC, con delibera di Consiglio Comunale n. 27, del 12.07.2012;
- b) il RUE, con delibera di Consiglio Comunale n. 28, del 18.09.2013;
- c) il POC, con delibera di Consiglio Comunale n. 29, del 18.09.2013, con validità quinquennale 2012-2017.

Tali strumenti urbanistici sono tutti pienamente vigenti.

Il PSC provvede ad individuare gli Ambiti di Nuovo Insediamento Residenziale ed extraresidenziale, denominati rispettivamente ANIR ed ANIP.

Per ognuno di questi Ambiti, per espressa previsione di PSC, all'elaborato PSC SRP (Schede-Norma di Riferimento Progettuale), viene definita una prospettiva realizzativa che si andrà ad attuare tramite la sua previsione all'interno del Piano Operativo Comunale.

Per gli Ambiti ANIR ed ANIP, previsti all'interno del 1° Piano Operativo Comunale, quale strumento urbanistico, come definito dall'art. 30 della L.R. n. 20/2000, che individua e disciplina, coordinandosi con bilancio pluriennale del Comune e costituendo strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali, gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio dovranno essere realizzati mediante "*attuazione preventiva*" tramite Piano Urbanistico Attuativo, preceduto (art. 2, c. 2, delle Norme Tecniche Operative), da un Accordo ex art. 18.

L'art. 18 della L.R. n. 20/2000 "*Accordi con i privati*", come modificato dall'art. 24 della L.R. 06.07.2009, n. 6 "*Governo e riqualificazione solidale del territorio*", come illustrato in precedenza, stabilisce che l'Amministrazione Comunale può concludere accordi con i soggetti privati, 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, per assumere negli strumenti urbanistici previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale, condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione.

L'Accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, ovvero il successivo Piano Urbanistico Attuativo del rispettivo Ambito ANIR o ANIP, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione di questo, all'interno della procedura di approvazione del PUA a cui accede.

L'art. 2 delle Norme Tecniche Operative del POC, stabilisce infatti che l'Accordo, sarà sottoposto all'approvazione da parte del Consiglio Comunale all'interno della procedura di approvazione del PUA a cui attiene l'Accordo stesso, oppure, ai sensi del comma 13, del D.L. n. 70/2011 "*Semestre europeo. Prime disposizioni urgenti per l'economia*", convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106, da parte della Giunta Comunale, per i piani urbanistici attuativi che siano conformi allo strumento urbanistico generale vigente, ovvero al PSC e conseguentemente al POC, approvati.

L'art. 14, c. 2, lett. b), delle Norme Tecniche Operative (NTO) del POC, stabilisce che l'attuazione degli Ambiti previsti dal POC medesimo, deve adempiere a quanto contenuto negli specifici Accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, che dovranno essere sottoscritti preliminarmente alla presentazione dei PUA e che l'Accordo deve indicare le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e deve verificare la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate ed infine che l'Accordo costituisce inoltre parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, ovvero il relativo PUA, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

Inoltre l'art. 14, c. 6, delle NTO stabilisce che la sottoscrizione degli accordi con i privati, di cui all'articolo 18 della L.R. n. 20/2000, è obbligatoria, preliminarmente alla presentazione del PUA al quale accedono, in ragione delle rilevanti componenti della città pubblica o comunque per le previsioni della città privata di fruizione collettiva previste dal PSC e dal POC.

Con il primo POC l'Amministrazione Comunale ha inteso:

1. procedere alla definizione della delimitazione, dell'assetto urbanistico, delle destinazioni d'uso, degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi, degli ambiti individuati dal PSC, ed inseriti nel POC stesso;
2. definire un apposito elaborato denominato "*Documento programmatico per la qualità urbana*" (DPQU) che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;

3. individuare le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione edilizia di nuovo impianto, applicando criteri di perequazione ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2000;
4. definire i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
5. indicare le trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
6. definire le dotazioni territoriali da realizzare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
7. individuare e disciplinare gli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dall'articolo 6 delle Norme Tecniche Strutturali del PSC;
8. localizzare le opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;
9. redigere una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indica i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alla dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale;
10. programmare la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione, ovvero la "città privata", e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità, ovvero la "città pubblica", stabilendo che, per ogni Ambito di nuovo insediamento, la realizzazione dell'intera città pubblica di competenza, è posta a carico della città privata, attraverso il principio della perequazione urbanistica e di valori ed il metodo del trasferimento alla città privata degli indici di edificazione perequativi di spettanza della città pubblica;
11. prescrivere, conseguentemente, negli Ambiti di attuazione, l'applicazione della perequazione urbanistica e di valori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree dal POC e successivamente dal PUA, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 20/2000;

Il POC stabilisce che ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento, sia esso ANIR o ANIP, comporta l'onere per il Soggetto Attuatore:

2. di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali di I e II livello, nella quantità fissata dal POC in via generale e dal PUA in via di dettaglio ma in conformità al POC stesso;
3. di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti, di cui all'articolo A-23 della L.R. n. 20/2000, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
4. di provvedere alla realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi, di cui all'articolo A-24 della L.R. n. 20/2000;
5. di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali di cui all'articolo A-25 della L.R. n. 20/2000 individuate dal POC e dettagliate dal PUA in conformità al POC stesso;
6. di procedere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la diretta realizzazione, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, delle dotazioni territoriali di cui agli articoli A-23 (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti) e A-24 (Attrezzature e spazi collettivi) della L.R. n. 20/2000, e pertanto senza la corresponsione del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e di parte di quelli di urbanizzazione secondaria, in quanto la realizzazione delle dotazioni territoriali, comporta lo scomputo dei contributi di urbanizzazione primaria e di parte di quella secondaria, per la quota parte derivante dalla scomposizione del relativo onere, di cui al punto 1.4 della deliberazione di Consiglio Regionale n. 849 del 04.03.1998 *"Aggiornamento delle indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della Legge 28.01.1977 n. 10"*, ovvero nella percentuale del 68%, dovuti ai sensi dell'articolo 30 della Legge Regionale n. 15 del 2013 *"Semplificazione della disciplina edilizia"*, restando escluso dallo scomputo il contributo di costruzione afferente al costo di costruzione, di cui all'articolo 31 della stessa L.R., secondo quanto disposto dal RUE e l'acquisizione delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune al fine di costituire la città pubblica;
7. di stabilire che il contributo afferente il costo di costruzione non è dovuto per la quota parte di edificazione con destinazione ad Edilizia Residenziale Sociale, convenzionata ai sensi del comma 3, dell'articolo 32 della L.R. n. 15/2013;

Il POC stabilisce dunque che gli Ambiti ANIR/ANIP possono essere attuati mediante l'attivazione di PUA secondo quanto previsto dalle specifiche Schede-Norma di Riferimento Progettuale e secondo le procedure previste dal RUE.

Il POC stabilisce altresì che per l'attuazione degli Ambiti per i quali il POC medesimo preveda l'attuazione tramite PUA, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) i soggetti attuatori devono predisporre un PUA preferibilmente unitario, ovvero esteso all'intero Ambito individuato dal POC, corredato da tutte le indicazioni planivolumetriche necessarie alla valutazione complessiva della trasformazione, nel rispetto:
 - delle disposizioni generali e specifiche contenute nel PSC;
 - delle disposizioni generali e specifiche contenute nelle NTO del POC e nelle specifiche Schede-Norma di Riferimento Progettuale del POC medesimo;
 - delle disposizioni generali e specifiche contenute nel RUE;
- b) nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (ovvero un Comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti. Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella relativa Scheda Norma di Riferimento Progettuale, questo sarà possibile solo se il Comparto riguardi una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito;

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella relativa Scheda Norma di Riferimento Progettuale di cui alle Norme Tecniche Operative del Piano Operativo Comunale, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invariabili e pertanto da garantire comunque.

Negli Ambiti/Comparti ANIR previsti dal POC, dovrà essere prevista, in sede di PUA, una quota di alloggi da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS), secondo le quantità stabilite dalle relative Schede-Norma di Riferimento Progettuale poste all'interno delle NTO.

Entro il periodo di deposito del PUA i soggetti attuatori dovranno organizzare a loro cura e spese una presentazione pubblica in sede e data concordata con il responsabile del procedimento, ovvero il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune, alla quale questi dovrà essere presente; i soggetti proponenti, entro i successivi 15 giorni, rimetteranno al responsabile del procedimento la registrazione audio o audio/video della presentazione unitamente al verbale di trascrizione.

La sottoscrizione degli accordi con i privati, di cui all'articolo 18 della L.R. n. 20/2000, è obbligatoria, preliminarmente alla presentazione del PUA al quale accedono, in ragione delle rilevanti componenti della città pubblica o comunque per le previsioni della città privata di fruizione collettiva previste dal PSC e dal POC, secondo quanto stabilito dall'art. 14 delle NTO del POC.

Il POC, in conformità a quanto definito dal PSC, stabilisce che nei nuovi Ambiti residenziali (ANIR) sia prevista la realizzazione di una quota del numero degli alloggi da destinare ad edilizia residenziale sociale (ERS – perequazione sociale) secondo le quantità stabilite dalle singole Schede Norma di Riferimento Progettuale contenute all'interno delle NTO e che in relazione alla domanda di edilizia sociale presente nel Comune di Castel San Giovanni, il POC prevede che la quota degli alloggi da destinare all'edilizia residenziale sociale sia da destinare prioritariamente ad alloggi destinati alla locazione o godimento a termine di medio periodo con vincolo di destinazione alla locazione o godimento degli alloggi non inferiore a 10 anni e che al termine della locazione o godimento è possibile prevedere un patto di promessa di vendita.

Le modalità di attuazione dell'ERS dovranno essere precisate dal Soggetto Attuatore, d'intesa con l'Amministrazione Comunale, in uno specifico atto allegato alla convenzione di attuazione del PUA da sottoscrivere contestualmente alla convenzione stessa, nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) sia previsto il raggiungimento degli obiettivi di integrazione e coesione sociale;
- b) siano utilizzate le graduatorie comunali e nello specifico gli utenti segnalati dal Comune secondo criteri e linee di indirizzo individuati dalle politiche abitative comunali;
- c) siano previsti alloggi a ridotti consumi energetici e possibilmente accessibili a persone con ridotta capacità motoria;
- d) siano ridotti i disagi abitativi attraverso l'utilizzo di riduzione dei canoni.

Relativamente agli alloggi da destinare all'ERS gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale sono diretti, secondo le indicazioni di PSC, su due opzioni:

A – Aree di ERS che restano di proprietà privata, secondo le seguenti possibili sotto-opzioni:

- A.1: ERS attuata direttamente dal Soggetto Attuatore mediante project financing e convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, in riferimento ai canoni sociali ed ai prezzi di vendita calmierati;
- A.2: ERS attuata direttamente da soggetti privati diversi dal Soggetto Attuatore, selezionati con gara ad evidenza pubblica, mediante project financing e convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, in riferimento ai canoni sociali ed ai prezzi di vendita calmierati;

B – Aree di ERS che vengono cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, secondo le seguenti possibili sotto-opzioni:

- B.1: ERS attuata direttamente dall'Amministrazione Comunale con project financing con gara ad evidenza pubblica e convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, in riferimento ai canoni sociali ed ai prezzi di vendita calmierati;
- B.2: ERS attuata direttamente dall'Amministrazione Comunale con risorse pubbliche, procedura di evidenza pubblica per la scelta dell'operatore con progettazione integrata e gestione degli alloggi tramite ACER.

Relativamente, in generale, agli Ambiti ANIR inseriti ne primo POC, esso persegue i seguenti obiettivi, che dovranno essere assolti dal PUA:

- il completamento degli insediamenti urbani in continuità con la trama e con i tracciati insediativi esistenti, con la grana edilizia esistente, attraverso la comprensione della morfologia e della tipologia urbana, ed in sintonia con i tracciati, gli elementi ed i sistemi costitutivi del paesaggio rurale circostante;
- realizzare nuovi tessuti edilizi dotati di adeguate urbanizzazioni e servizi e di alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei vicini tessuti urbani consolidati ove questi necessitino di integrazioni in tal senso;
- uno sviluppo degli insediamenti urbani realizzato contestualmente all'estensione del sistema delle dotazioni territoriali, della rete degli spazi e delle attrezzature collettive, dei percorsi e delle reti infrastrutturali di urbanizzazione generale;
- un'equilibrata integrazione tra la prevalente funzione abitativa e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili;
- il consolidamento ed il potenziamento delle connessioni territoriali, anche attraverso la progressiva realizzazione di un parco territoriale ed urbano (Parco del Rio Lora), con funzioni di salvaguardia ambientale, ricreative e di osservazione e formazione naturalistica oltre che del Parco di Cintura Sud.

Il POC definisce ed elenca per ciascun ANIR, all'interno dei suoi elaborati, ed in particolare nelle Schede-Norma di Riferimento Progettuale, i seguenti parametri e dati da utilizzare nella redazione dei PUA:

- la potenzialità edificatoria massima complessiva, specificando quella derivante da diritti edificatori attribuiti alle aree del comparto stesso per la città privata e per la città pubblica, quella attuabile per trasferimento di ulteriori diritti edificatori dalla città pubblica a quella privata (perequazione urbanistica e di valori, a seguito delle concordate entità e modalità di costruzione della città pubblica da parte della città privata ad opera del Soggetto Attuatore) e quella riservata per edilizia pubblica o convenzionata, per Edilizia Residenziale Sociale (ERS) o per altre funzioni; stabilendo che l'indice di utilizzazione territoriale (Ut), nella somma fra i diritti attribuiti a vario titolo al comparto, non dovrà essere superiore ai limiti stabiliti dall'art. 18/l del RUE "*Calcolo dei volumi e delle superfici utili. Potenzialità edificatoria. Trasferimento dei diritti edificatori*", in combinato disposto con le Schede-Norma di Riferimento Progettuale del POC;
- le aree nelle quali concentrare l'effettiva edificazione, anche attraverso trasferimenti di diritti edificatori da area ad area, e le aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi;
- le opere di urbanizzazione generale o di mitigazione ambientale che devono essere realizzate in tutto a carico dei soggetti attuatori, ovvero le prestazioni ambientali da assicurare, ai fini della sostenibilità dell'insediamento;
- la percentuale massima della capacità edificatoria del comparto che potrà essere effettivamente edificata nell'arco di validità del POC stesso;
- la quota di superficie da destinare alle diverse funzioni insediabili, riservando comunque alla funzione residenziale almeno il 70% della (Su) complessiva;
- la misura delle dotazioni territoriali da realizzare;
- le disposizioni di cui all'art. 6 della NTS del PSC riguardanti la cessione delle aree destinate a Edilizia Residenziale Sociale (ERS);

- gli eventuali allineamenti da rispettare nella realizzazione dell'edificato;
- gli indicatori di sostenibilità individuati dalla ValSat, vincolanti per il conseguimento della qualità urbana;
- i tipi edilizi consentiti, ovvero: edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata, edifici di tipo specialistico qualora espressamente previsti;
- la cura della distribuzione di dette tipologie, ed in particolare la fase di transizione tra il territorio rurale e quello di nuova urbanizzazione, secondo lo schema riportato al comma 5 dell'articolo 20 delle NTO.

Il POC stabilisce che il PUA debba individuare e prevedere:

- le superfici fondiarie (città privata) nelle quali va realizzata la capacità edificatoria prevista dal POC derivante da diritti edificatori attribuiti alle proprietà del comparto, sia quelli diretti sia quelli indiretti derivati dal metodo della perequazione urbanistica e di valori, ovvero le superfici fondiarie destinate ad ospitare la capacità edificatoria prevista dal POC anche per i trasferimenti dei diritti edificatori attribuiti direttamente all'Amministrazione Comunale;
- le superfici fondiarie destinate alla città pubblica per la collocazione delle dotazioni territoriali di I e II livello e per la collocazione dell'edilizia residenziale sociale;
- le superfici destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- le superfici destinate ad attrezzature e spazi collettivi, nel rispetto delle quantità minime di cui al Capo IV della NTS del PSC in proporzione alla capacità edificatoria complessiva prevista,
- i sistemi di accumulo delle acque meteoriche ai fini del riutilizzo dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per operazioni di pulizia e lavaggi e altri usi non potabili;
- la stima previsionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto, tenendo conto anche delle infrastrutture per la mobilità interne o esterne al comparto, esistenti o di progetto, secondo le disposizioni della vigente Zonizzazione Acustica Comunale allegata al PSC, stabilendo che sono poste a carico dei soggetti attuatori tutte le opere e misure di mitigazione necessarie per rispettare la normativa; tali opere sono da prevedersi nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria;
- in materia di ottimizzazione energetica, in sede di progettazione del PUA si deve tendere a recuperare in forma "passiva" la maggior parte dell'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.) privilegiando prioritariamente l'attenta integrazione tra sito ed involucro e, in seconda fase, compiere le scelte di carattere tecnologico - impiantistico. A tale scopo nei nuovi insediamenti, prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, va verificato il rispetto delle condizioni di cui all'"Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" approvato con delibera dell'Assemblea Legislativa Regionale n. 156/2008 e successive modifiche, quale pre-requisito per una corretta applicazione dei requisiti volontari degli insediamenti, come disposto dal RUE. Il PUA dovrà dimostrare il rispetto dei requisiti relativi allo spazio edificato di cui agli articoli da 23/II a 25/II del RUE, in tema di interfacce fra edifici e spazio aperto pubblico ed in tema di aggregazioni di edifici;
- gli impianti di pubblica illuminazione dovranno essere realizzati con apparecchi illuminanti che facciano uso di LED e comunque secondo quanto prescritto dall'articolo 12/II del RUE "*Illuminazione stradale, standard prestazionali*" e comunque in conformità a quanto stabilito dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1688 del 18.11.2013 "*Nuova Direttiva per l'applicazione dell'art. 2 della L.R. 29.09.2003, n. 19, recante «Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico»*";
- le strade devono rispettare le misure minime previste dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di Attuazione, facendo prioritariamente riferimento a quanto disposto dall'articolo 4/II del RUE "*Strade*";
- per quanto riguarda i parcheggi pubblici e di uso pubblico (PU) per ognuna delle funzioni ammesse devono essere garantite superfici a parcheggio di cui all'Art. 44/I del RUE;
- devono essere realizzati posti auto privati (PE) per ciascuno degli usi previsti, nelle quantità stabilita all'articolo 44/I del RUE "*Dotazioni di parcheggi correlati agli usi. Parcheggi per l'urbanizzazione (PU) e parcheggi al servizio degli edifici (PE)*";
- la convenzione che accompagna il PUA deve prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree di dotazione territoriale di I e II livello, opportunamente attrezzate e delle opere di urbanizzazione, oltre che gli impegni e garanzie necessari, secondo lo schema di cui all'Allegato 6 al RUE "*Schema di convenzione tipo per i PUA e criteri di approvazione dei PUA*"; all'interno del Rapporto Ambientale andranno previsti i potenziali effetti indotti dall'attuazione delle specifiche previsioni di PUA, quale esito di un percorso logico di valutazione ambientale e territoriale, avente l'obiettivo di eliminare/minimizzare i relativi effetti sulle varie componenti dei sistemi ambientale e territoriale;

- in conformità alle disposizioni di cui al comma 4 dell'art. 5 della L.R. n. 20/2000, allo scopo di evitare la duplicazione della valutazione ambientale redatta per il POC, i PUA che non comportino variante al POC dovranno essere sottoposti alla procedura di valutazione VAS-VaISAT, esclusivamente nel caso in cui essi prevedano interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio che non siano stati oggetto di valutazione da parte della VaISAT di PSC e di POC. Nell'ambito degli specifici percorsi di valutazione ambientale ai quali dovranno essere assoggettati gli specifici PUA attuativi del presente POC, dovranno pertanto essere approfonditi gli elementi che non sono stati già oggetto delle necessarie valutazioni nell'ambito del PSC e del POC.

L'articolo 23 delle Norme Tecniche Operative del POC contiene la Scheda-Norma di Riferimento Progettuale relativa ad ogni Ambito ANIR/ANIP, definendo:

- lo schema planivolumetrico di riferimento;
- la quantificazione dei parametri urbanistico-edilizi di dimensionamento dell'Ambito;
- le funzioni insediabili;
- le modalità attuative;
- la descrizione dell'Ambito e le finalità generali della progettazione del PUA;
- i caratteri fisici ed i condizionamenti;
- i principi progettuali per il PUA;
- il livello di cogenza dei principi progettuali riferiti alla dislocazione delle dotazioni territoriali;
- i potenziali effetti attesi dalle trasformazioni previste;
- le direttive di mitigazione ambientale per la redazione del PUA e della progettazione edilizia;
- la tipologia suggerita per i fabbricati destinati all'Edilizia Residenziale Sociale.

Le indicazioni contenute nelle Scheda-Norma di Riferimento Progettuale, costituiscono indirizzo e riferimento per il Soggetto Attuatore in fase di redazione, prima della proposta di Accordo ex art. 18 e poi della proposta di Piano Urbanistico Attuativo e per l'Amministrazione Comunale in fase di valutazione della stessa proposta, tenendo conto comunque dei livelli di cogenza come esplicitati. Per i livelli di cogenza definiti come "indicativi" e per i parametri non considerati nella Scheda-Norma, è lasciata ampia discrezionalità e libertà progettuale ai soggetti privati che proporranno prima l'Accordo e poi il PUA.

Lo stesso articolo stabilisce altresì che in particolare il PUA dovrà definire:

- la perimetrazione precisa dell'ambito territoriale complessivo e degli eventuali comparti di intervento, tenendo conto delle suddivisioni fondiari del territorio e nei limiti fissati dal comma 3, dell'articolo 11 delle NTS del PSC ed articolo 7 delle NTO del POC. In tal senso il PUA, a seguito di una più approfondita considerazione delle caratteristiche del territorio e delle condizioni di fattibilità degli interventi, potrà apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC e dal POC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela. In ogni caso le superfici di più esatta determinazione determinate dal PUA non potranno discostarsi dalla Superficie Territoriale degli ambiti individuati dal POC, come sopra determinata, di oltre il $\pm 2\%$;
- le strade pubbliche di nuova realizzazione di viabilità secondaria di valenza di quartiere non individuate dalle Schede-Norma di Riferimento Progettuale;
- i percorsi e spazi pubblici e ciclabili, tenendo conto del livello di cogenza del percorso ciclo-pedonale del parco di cintura sud;
- le superfici fondiari e gli ambiti di concentrazione dell'edificazione con le indicazioni planivolumetriche e tipologiche;
- gli allineamenti stradali ed edilizi;
- la localizzazione più di dettaglio delle dotazioni territoriali, rispetto a quanto indicato nella Scheda-Norma di Riferimento Progettuale;
- eventuali edifici esistenti compatibili con le previsioni urbanistiche;
- eventuali forme specifiche ed ulteriori di perequazione urbanistica e di compensazione, oltre a quelle definite dal PSC e dal POC.

Nel rispetto delle disposizioni contenute nelle NTO del POC e nel RUE, la realizzazione degli interventi edilizi negli ambiti urbanizzabili è subordinata alla cessione delle aree individuate dal POC come pubbliche (città pubblica) e delle opere di urbanizzazione a servizio della città pubblica e di quella privata e alla realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere incluse all'interno dell'ambito e descritte nella Scheda-Norma di Riferimento Progettuale e nella relativa scheda di approfondimento di POC per ogni Ambito ANIR o ANIP.

Lo schema di convenzione urbanistica da allegare al progetto di PUA è contenuto in allegato alle NTO del POC. L'Amministrazione Comunale intende dare coerente e corretta attuazione a tutte le indicazioni sopra esplicitate ed alle linee strategiche indicate dal PSC ed in particolare nell'attuazione del primo POC, con gli obiettivi prioritari di destinare le risorse derivanti dalla perequazione verso temi infrastrutturali e sociali, anche, preliminarmente, con gli Accordi ex art. 18 della L.R. n. 20/2000.

Come già accennato, con deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 22/12/2012, "*Piano Operativo Comunale. Indizione di una procedura esplorativa informale per la sua formazione. Determinazione delle modalità di presentazione delle proposte e dei criteri per la loro valutazione*", l'Amministrazione Comunale ha stabilito di attivare una procedura partecipativa pubblica per la formazione del primo Piano Operativo Comunale (POC).

Con il primo POC l'Amministrazione Comunale ha inteso costituire una esperienza lineare di applicazione del dettato della normativa vigente e degli strumenti procedurali messi a disposizione dalla L.R. n. 20/2000, considerando che l'obiettivo principale dichiarato dall'avviso di selezione era l'acquisizione delle aree, definite quali strategiche ed invariante, per la costruzione della città pubblica prevista dal PSC nell'ambito delle dotazioni territoriali di I e II Livello, in coerenza con gli obiettivi strategici del PSC.

Con tale deliberazione l'Amministrazione ha inteso prospettare una linea di intervento condivisa con i Soggetti Attuatori, al fine di ricercare sinergie tra pubblico e privato ed individuare una disciplina dei suoli che consenta l'ottimizzazione per l'interesse pubblico secondo le indicazioni strutturali previsionali del PSC.

A tale proposito è apparso opportuno prevedere, per l'attuazione di ogni Ambito ARIN e ANIP, procedere alla stipula di un accordo preliminare di pianificazione attuativa ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 fra il Comune ed i Soggetti Attuatori, volto al soddisfacimento di un rilevante interesse urbanistico per la collettività.

Le proposte di Accordo dovranno valutare positivamente la compatibilità urbanistica, la sostenibilità ambientale e la fattibilità economica dell'intervento urbanistico oggetto dell'Accordo stesso, salva più esatta valutazione in sede di esame del Piano Urbanistico Attuativo, perseguendo un sensibile miglioramento delle condizioni urbanistiche del territorio comunale, soprattutto in termini di viabilità e di spazi di fruizione collettiva, e più in generale gli obiettivi di qualità della vita dello stesso e di risposta consistente e positiva alla domanda di edilizia residenziale sociale (per gli Ambiti ANIR), rendendo pertanto concrete le aspettative pianificatorie del PSC e del POC.

Nella sostanza, attraverso gli Accordi, il Soggetto Attuatore deve dimostrare di essere in grado di attuare un rilevante interesse pubblico per la comunità locale, in quanto soddisfa gli obiettivi strategici di pianificazione dell'Amministrazione Comunale, così come individuati nel vigente PSC ed esplicitati, in prima battuta, nella procedura pubblica informale per la formazione del POC e, successivamente, nel POC stesso.

Nella valutazione delle proposte di Accordo la Giunta Comunale dovrà tenere conto:

- dell'apporto degli interventi previsti alla qualificazione del contesto territoriale ed ambientale oggetto dell'Accordo medesimo;
- dei risvolti di interesse sociale nella realizzazione degli interventi previsti, con particolare riferimento alla realizzazione di "*alloggi sociali*", con il sostanziale superamento della soluzione dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e delle relative connesse problematiche, ovvero:
 - a) la messa in disparte del metodo fondato sull'esproprio, non più praticabile;
 - b) il superamento di soluzioni "*ghettizzanti*" dal punto di vista urbanistico, edilizio e sociale;
 - c) l'efficace risposta alle esigenze di fascia intermedia della popolazione che risultava esclusa dai PEEP e neppure poteva accedere al libero mercato (giovani, anziani, immigrati...), fornendo una risposta adeguata alla nuova emergenza abitativa;

anche in osservanza ai disposti dettati in tema di urbanistica perequata e di acquisizione compensativa dall'art. 1, comma 258, della Legge 24.12.2007, n. 244, il quale stabilisce:

"Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale";

e dei disposti di cui all'art. 7-bis "*Concorso alla realizzazione delle politiche di edilizia residenziale sociale*" della L.R. n. 20/2000 come introdotto dall'art. 15 della L.R. n. 6/2009, il quale stabilisce che:

"La pianificazione territoriale ed urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa, disciplinando l'attuazione degli interventi edilizi, di recupero o in via subordinata di nuova costruzione, diretti a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, in conformità alla legislazione vigente. In attuazione dei principi di solidarietà e di coesione economico sociale stabiliti dall'art. 42, secondo comma, della Costituzione e di perequazione urbanistica, di cui all'art. 7, i proprietari degli immobili interessati da nuovi insediamenti e da interventi di riqualificazione concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale nelle forme stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica, in conformità a quanto previsto dalla presente legge";

dando atto pertanto che l'Accordo da valutare si inserisce coerentemente nella logica contrattuale e di scambio (controprestazione), sancita sia dalla legge nazionale sia da quella regionale, finalizzata all'attuazione dell'Edilizia Residenziale Sociale sulle aree a cessione compensativa, qualificando l'ERS come uno standard urbanistico aggiuntivo e come Dotazione Territoriale (*Social Housing*);

- per l'apporto nella realizzazione di nuove attrezzature e spazi collettive e/o dotazioni ecologiche;
- per la fattibilità degli interventi in relazione al contesto;
- per l'efficacia urbanistica, ambientale e sociale delle azioni previste, in relazione ai contenuti specifici della proposta;
- per la gradualità temporale nell'attuazione degli interventi previsti dal POC secondo l'Agenda di Attuazione che il POC stesso definisce per l'Ambito oggetto dell'Accordo;
- per il coordinamento dell'attuazione, per garantire coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee del territorio;
- per la capacità di concorrere alla realizzazione degli obiettivi del POC, tenendo conto in particolare:
 - a) delle previsioni di cui allo schema di assetto urbanistico e delle indicazioni progettuali di cui al rispettivo articolo delle NTO del POC;
 - b) della valutazione di una maggiore utilità pubblica complessiva;
- per la capacità di soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC;
- per la completa e concreta adesione al metodo della perequazione urbanistica e di valori, principio cardine definito dal PSC.

L'Accordo di pianificazione con i privati ex articolo 18:

- costituisce premessa cogente, ineludibile ed imprescindibile per la presentazione del Piano Urbanistico Attuativo cui accede, ai sensi del comma 6 dell'articolo 14 delle NTO del POC;
- costituirà parte integrante e sostanziale del Piano Urbanistico Attuativo medesimo;
- sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e verrà approvato unitamente al Piano Urbanistico Attuativo stesso;
- è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nell'atto di deposito del PUA cui accede e della conferma delle sue previsioni nel PUA approvato;
- per la sua stipula non richiede specifiche valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale e quindi particolari sviluppi progettuali a ciò preordinati se non quelle limitate agli aspetti che non siano stati già oggetto di valutazione da parte della ValSAT di PSC e di POC ;
- sancisce l'incremento del patrimonio immobiliare pubblico ed il soddisfacimento di una quota significativa delle esigenze dell'Amministrazione Comunale relativamente alla disponibilità di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale, senza alcun onere finanziario per il Comune, attraverso l'applicazione del principio perequativo urbanistico e di valori, sancito dal PSC e disciplinato dal POC;
- acclara che l'intervento urbanistico oggetto dell'Accordo è pienamente inserito nel quadro degli obiettivi strategici di pianificazione territoriale perseguiti dal Comune con la programmazione, sia sotto il profilo urbano, sia sotto quello ambientale e sociale.

Se l'Accordo pertanto sancisce tutti i punti sopra richiamati, certamente sussistono allora i presupposti e le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano la conclusione di un accordo di pianificazione ex art. 18 della L.R. n. 20/2000.

Gli accordi ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 nascono per permettere di assumere nella pianificazione territoriale proposte di progetti ed iniziative nel quadro di una forma nuova di partecipazione e di leale e costruttiva collaborazione del privato a determinate scelte preventive di pianificazione del territorio effettuate dal Comune, a fronte della necessità di passare dalla fase urbanistica operativa (POC) a quella attuativa (PUA) attraverso la fissazione, in forma giuridicamente vincolante, degli impegni dei soggetti coinvolti.

L'articolo 1322 del Codice Civile, consente alle parti, in sede di Accordo, di determinare liberamente il contenuto del contratto, nei limiti imposti dalla legge, e, nello specifico, dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, ovvero concludere contratti che non appartengano ai tipi aventi una disciplina particolare, purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'orientamento giuridico.

Ai sensi del comma 1, seconda alinea dell'articolo 14 delle NTO del POC, sulla base di quanto disposto dal comma 4 dell'articolo 30 della L.R. n. 20/2000, il primo POC non assume il valore e gli effetti anche di Piano Urbanistico Attuativo, al fine di programmare la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità, anche in deroga ai normali limiti temporali del POC stesso e che pertanto per l'attuazione delle sue previsioni occorre l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata.

La sottoscrizione dell'Accordo e la sua preventiva presa d'atto da parte della Giunta Comunale, come già accennato:

- a) non ha effetti conformativi dei diritti edificatori, ma rappresenta solo un'intesa preliminare condizionata al suo recepimento nella delibera di approvazione del PUA a cui accede, la cui approvazione conformerà la potenzialità edificatoria dell'area oggetto della proposta;
- b) non ha effetti conformativi della proprietà delle aree relative alla città pubblica, e che la stessa verrà trasferita in fase di cessione delle aree e delle opere con appositi atti in forma pubblica, le cui spese saranno interamente a carico del Soggetto Attuatore.

8. I CONTENUTI MINIMI ED ESSENZIALI DI UN ACCORDO EX ART. 18.

Una proposta di articolato ex articolo 18 della L.R. n. 20/2000, esemplificatamente, potrebbe essere la seguente (dove, per ogni articolo, si riportano i contenuti ritenuti minimi e cogenti).

PREMESSE ED ALLEGATI:

Stabilire che le premesse di carattere normativo, gli atti e documenti in esse richiamati, nonché gli allegati eventualmente previsti all'Accordo, costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

Dare atto che testo dell'Accordo è stato preliminarmente approvato dalla Giunta Comunale (citando gli estremi dell'atto), dando altresì atto che La G.C. ha ritenuto, con tale suo atto, accoglibile la proposta di intervento, giudicandone positivamente la compatibilità e la sostenibilità urbanistica, che migliora ed incrementa il patrimonio immobiliare e di servizi alla collettività dell'Amministrazione Comunale e più in generale consente un significativo miglioramento della qualità della vita della cittadinanza.

Prevedere che qualsiasi modifica non prevista dall'Accordo dovrà essere concordata fra le parti e costituire variante allo stesso, soggetta ad una nuova stipula con le stesse procedure previste per l'Accordo originario.

ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI E RICONOSCIMENTO DEI DIRITTI:

Acclarare che il Soggetto Attuatore ed il Comune, assumono gli obblighi previsti e disciplinati dall'Accordo, impegnandosi ciascuna parte a rispettare l'Accordo stesso e a far subentrare nei relativi obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

Riportare esplicitamente che l'Accordo diviene per il Soggetto Attuatore immediatamente efficace dal momento della sua sottoscrizione, mentre l'efficacia dell'Accordo nei confronti del Comune è subordinata all'atto di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo al quale accede, che provvederà anche all'approvazione dell'Accordo stesso.

Precisare che all'atto del primo trasferimento, ad opera del Soggetto Attuatore, della proprietà delle aree di cui trattasi nell'Accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare l'Accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte, e che una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'Accordo, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiente.

Precisare inoltre che:

- ▶ in forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui all'Accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Soggetto Attuatore relativamente agli oneri e obblighi nascenti dall'atto;
- ▶ allo stesso modo i diritti e le facoltà riconosciuti per effetto dell'Accordo al Comune ed al Soggetto Attuatore, si intendono riconosciuti anche ai loro aventi causa a qualsiasi titolo;

- ▶ il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui all'Accordo dovrà essere comunicato dal Soggetto Attuatore al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata o posta elettronica certificata (PEC), entro 30 giorni dalla data di stipulazioni dei contratti medesimi;
- ▶ che l'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'Accordo;
- ▶ che il Comune si obbliga a recepire l'Accordo, dopo la sua sottoscrizione, con la delibera di approvazione del PUA al quale accede, nonché a confermarne le previsioni nel medesimo piano approvato; e che esso costituisce parte integrante del PUA al quale accede ed è soggetto alle stesse forme di pubblicità e di partecipazione;
- ▶ l'assunzione di responsabilità e di reciproci impegni è ritenuta condizione imprescindibile per l'attuazione dell'accordo;
- ▶ i firmatari dell'Accordo si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della massima diligenza al fine di evitare eventuali imprevisti e difficoltà che dovessero sopraggiungere, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi e degli obiettivi prestabiliti dagli strumenti di pianificazione sovraordinati e vigenti, ovvero il Piano Strutturale Comunale, il Piano Operativo Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio, nonché tutti gli eventuali piani e/o regolamenti di settore;
- ▶ i soggetti sottoscrittori si impegnano a dare attuazione all'Accordo con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuno di essi è affidatario o titolare.

OGGETTO DELL'ACCORDO E MOTIVAZIONI:

Specificare che l'Accordo ha ad oggetto l'attuazione della pianificazione urbanistica da parte del Comune attraverso procedure di legge e modalità definite in intesa con il Soggetto Attuatore, relativamente a quale Ambito Comparto ANIR o ANIP operativamente previsto e definito nel primo POC comunale.

Specificare che:

- ▶ il Soggetto Attuatore con la sottoscrizione dell'Accordo accetta espressamente le procedure, i dimensionamenti e le modalità operative, per la realizzazione dell'intervento descritto nel corrispondente articolo delle Norme Tecniche Operative del primo Piano Operativo Comunale¹⁷, secondo le ulteriori norme di carattere regolamentare definite dal RUE, e sinteticamente riassunto nella Scheda di Progetto che dovrà essere allegata all'Accordo e nel rispetto degli obblighi reciproci definiti nell'Accordo stesso;
- ▶ l'Accordo ed il Piano Urbanistico Attuativo a cui accede, non comportano o non necessitano di alcuna variante agli strumenti della pianificazione urbanistica sovraordinata e vigente in quanto sono ad essa pienamente conformi e pertanto l'attività negoziale disciplinata dall'Accordo stesso è pienamente e conformemente inserita nel quadro degli obiettivi perseguiti dal Comune in sede di programmazione urbanistica territoriale, sotto il profilo urbano, ambientale e sociale e non costituisce pertanto una pratica derogatoria;
- ▶ in tal senso l'Accordo è pienamente conforme agli indirizzi del Comune elaborati e resi noti in sede di procedura esplorativa pubblica e partecipata che il Comune stesso ha attivato per la formazione del POC,

¹⁷ *Gli articoli di interesse delle NTO sono i seguenti:*

23. Scheda-Norma di Riferimento Progettuale ANIR02

24. Scheda-Norma di Riferimento Progettuale ANIR03 (Comparto 3.1)

25. Scheda-Norma di Riferimento Progettuale ANIR09 (Comparto 9.1)

26. Scheda-Norma di Riferimento Progettuale ANIR19

27. Scheda-Norma di Riferimento Progettuale ANIS01

28. Scheda-Norma di Riferimento Progettuale ANIP02

29. Scheda-Norma di Riferimento Progettuale ANIP03

30. Scheda-Norma di Riferimento Progettuale ANIP04

31. Scheda-Norma di Riferimento Progettuale ANIP05

32. Scheda-Norma di Riferimento Progettuale ANIP06

33. Scheda-Norma di Riferimento Progettuale ANIP07

circa i criteri di accoglibilità ed accettabilità delle proposte che sarebbero pervenute, tra le quali, quelle proposte dal Soggetto Attuatore e richiamate nelle premesse dell'Accordo;

- ▶ l'Accordo con il privato è ritenuto essenziale ed imprescindibile per il raggiungimento del migliore assetto della parte di territorio comunale oggetto dell'Accordo medesimo;
- ▶ la definizione dell'Accordo consente altresì di perseguire l'interesse pubblico attraverso un'accelerazione dell'azione amministrativa ed attraverso una forma condivisa e trasparente di partecipazione e collaborazione del soggetto privato, risultando in tal modo garantita l'effettiva attuazione del progetto di trasformazione territoriale, in un quadro di pianificazione partecipata, reciproche responsabilità, controlli, interventi sostitutivi e sanzionatori in caso di eventuali inadempienze;
- ▶ il PUA al quale l'Accordo e la relativa convenzione urbanistica accedono, definiranno puntualmente le opere e gli interventi che vengono sinteticamente esplicitati nell'Accordo e che evidenziano l'interesse generale all'accoglimento di quanto contenuto nell'Accordo stesso.

OBBLIGHI DEL COMUNE:

Precisare che:

- ▶ il Comune riconoscerà alle aree oggetto dell'Accordo, in attuazione ed applicazione delle regole della perequazione urbanistica e di valori sancite dal PSC e dal POC, i diritti edificatori unitari indicati nella Scheda-Norma di Riferimento Progettuale relativa all'Ambito/Comparto oggetto dell'Accordo, che verrà riportata in allegato all'Accordo stesso, mediante il totale ed integrale trasferimento del proprio credito edilizio pubblico ai fini dell'utilizzo da parte del Soggetto Attuatore, utilizzabile secondo le modalità ivi previste, assegnando al Soggetto Attuatore una capacità edificatoria complessiva, ordinaria e premiale, calcolata secondo la definizione contenuta nelle norme del RUE approvato ed in particolare all'articolo 18/III "*Edificabilità complessiva del comparto*", come integrato dalla Disposizione Tecnico Organizzativa n. 5/2014 dello Sportello Unico dell'Edilizia;
- ▶ l'Ambito/Comparto sarà da attuarsi a mezzo di PUA, presentato ad iniziativa del Soggetto Attuatore, secondo lo schema direttore planivolumetrico indicativo incluso nella citata scheda di riferimento progettuale, comprensivo dello schema di convenzione urbanistica, redatta secondo il modello approvato in allegato alle NTO del POC;
- ▶ che il Comune si riserva la facoltà di apporre, in fase di approvazione del PUA, se necessario e con potere discrezionale da parte dell'Amministrazione Comunale, eventuali modifiche allo schema di assetto urbanistico al fine di ottimizzare la proposta progettuale, fermo il rispetto delle invarianti strutturali dello schema direttore approvato in sede di POC.;
- ▶ il PUA dovrà individuare le necessarie dotazioni territoriali di I e di II Livello, all'interno del Comparto, da realizzarsi a cura e spese del Soggetto Attuatore o chi per esso, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria U1 e di parte di quella secondaria U2 e che la quantificazione minima delle dotazioni territoriali interne è desumibile dalla citata Scheda-Norma di Riferimento Progettuale;
- ▶ il Comune si impegna a dare all'atto di approvazione del PUA la valenza di Permesso di Costruire per le sole opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta a cui è subordinato il rilascio del Permesso di Costruire e che le eventuali varianti al Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione potranno essere rilasciate direttamente dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia senza la necessità di pronunce deliberative preventive, purché esse avvengano nel rispetto dello schema direttore approvato;
- ▶ il Comune si impegna ad approvare il PUA presentato dal Soggetto Attuatore secondo le modalità e termini indicati in allegato alle NTO del POC e comunque ad attivare con serietà e sollecitudine tutte le necessarie procedure amministrative e le relative fasi endoprocedimentali, al fine di addivenire, nei tempi il più ristretti possibili, all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo a cui l'Accordo accede e di tutti i titoli edilizi relativi alla costruzione della città privata e di quella pubblica;
- ▶ (per Ambiti ANIR) in particolare il Comune, anche in forza dei disposti della Legge n. 133/2008 (c.d. "*Piano Casa*"), al fine di incrementare le abitazioni destinate a proprietà e locazione per le fasce più deboli della popolazione (nuclei famigliari a basso reddito, coppie giovani, anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate, studenti fuori sede, immigrati...) aderisce totalmente al principio di edilizia perequativa sociale stabilito dal PSC e dal POC attraverso il totale trasferimento premiale dei propri diritti edificatori di spettanza della città pubblica in favore del Soggetto Attuatore quale promotore degli interventi di Edilizia Residenziale

Sociale, che potranno essere utilizzati all'interno della città privata, anche in ottemperanza, in concorso con il Soggetto Attuatore, ai disposti della L.R. n. 20/2000, art. 7-bis "Concorso alla realizzazione delle politiche di edilizia residenziale sociale", come introdotto dall'art. 15 della L.R. n. 6/2009;

- ▶ (per Ambiti ANIR) per la quota parte di città privata destinata ad Edilizia Residenziale Sociale non verrà versato dal Soggetto Attuatore il contributo di costruzione afferente il costo di costruzione, in quanto, ai sensi del comma 3, dell'articolo 32 della L.R. n. 15/2013, il Soggetto Attuatore, attraverso una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il Comune, si impegna ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'articolo 33, secondo gli schemi-tipo approvati con la deliberazione del Consiglio Regionale dell'Emilia Romagna n. 326 del 12.02.2002 "Approvazione di testi delle convenzioni tipo per le proprietà, la locazione permanente e la locazione a termine";
- ▶ (per Ambiti ANIR) a tale proposito viene stabilito già in sede di Accordo che i criteri per la determinazione dei canoni di locazione del patrimonio di edilizia residenziale sociale siano fissati nel rispetto del principio di sopportabilità per l'inquilino e di sostenibilità economica del sistema di edilizia residenziale sociale, anche in riferimento ai disposti:
 - a) della Legge n. 431/1998 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo", art. 2, comma 3 (canoni concordati), come modificato dall'art. 2 della legge n. 2 del 2002;
 - b) della L.R. 8 agosto 2001, n. 24 e successive modificazioni ed integrazioni, recante "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", ed in particolare l'articolo 35;
 - c) della deliberazione di Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n. 428 del 16.04.2012 "L.R. n. 24/2001, art. 15 comma 2. determinazioni relative ai criteri di accesso all'edilizia residenziale pubblica (ERP)".
- ▶ il Comune si impegna altresì a concedere al Soggetto Attuatore gli sconti relativamente al contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione secondaria (precisare l'entità percentuale), secondo quanto previsto dalla parametrizzazione degli oneri di cui alla deliberazione di Consiglio Regionale n. 849 del 04.03.1998, in ragione della rilevanza, natura ed entità delle dotazioni territoriali di II Livello che verranno realizzate dal Soggetto Attuatore stesso, oltre che quelli ulteriori previsti dall'Allegato 5 del RUE "Modalità di incentivazione della bioedilizia", in tutti i casi in cui il Soggetto Attuatore proporrà interventi edilizi coerenti con tali indicazioni, fino comunque ad un massimo del 50% degli oneri U2 da corrispondere;
- ▶ il Comune concede al Soggetto Attuatore, a titolo gratuito, le eventuali aree di sua proprietà, destinate alla costruzione ed attrezzatura della città pubblica.

Dare inoltre atto che:

- ▶ l'attività del Comune è improntata alla rigorosa osservanza di criteri di imparzialità, ai sensi dell'art. 97 della Costituzione, di trasparenza e di concorrenzialità, e, di conseguenza, di non discriminazione nei confronti degli altri operatori privati, che versano in una posizione legale di fatto analoga a quella del Soggetto Attuatore e che in tal senso l'Accordo deriva ed è diretta conseguenza, della procedura esplorativa pubblica e partecipata che il Comune ha attivato per la formazione del POC e, rispetto alla quale, il Soggetto Attuatore, a differenza di altri, ha manifestato interesse e spirito di collaborazione;
- ▶ ai sensi del comma 3 dell'articolo 14 delle NTO del POC, il Comune riconosce che il PUA al quale il presente Accordo accede, potrà stabilire che la sua attuazione possa avvenire attraverso la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui agli articoli da 13 a 16 della L.R. 15/2013, qualora il PUA stesso definisca i contenuti planivolumetrici, formali, tipologici e costruttivi in modo sufficiente per la sua attuazione diretta e che la delibera di approvazione del Piano Attuativo, in tale ipotesi, attesterà la verifica di queste condizioni;
- ▶ il Soggetto Attuatore prende atto che il Comune ha già assolto il proprio impegno fondamentale e propedeutico all'Accordo, ovvero l'inserimento dell'Ambito/Comparto oggetto dell'Accordo, all'interno delle previsioni del primo Piano Operativo Comunale.

OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE:

Andrà esplicitamente fatto rilevare che il Soggetto Attuatore condivide senza riserve gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale come riportati nelle premesse dell'Accordo e partecipa, in ossequio al principio della perequazione urbanistica e di valori, alla loro concreta realizzazione.

Andrà precisato inoltre:

- ▶ che il Soggetto Attuatore presenterà a propria cura e spese il PUA relativo all'Ambito/Comparto oggetto dell'Accordo, individuato, corredato, in ossequio al principio perequativo, dalla proposta di frazionamento

catastale delle aree incluse nell'Accordo e relativo a tutte le aree destinate a dotazione territoriale di I e II livello, oltre che dagli elaborati definiti dall'articolo 15/III del RUE vigente;

- ▶ che il Soggetto Attuatore si impegna a presentare il progetto dell'intervento nei modi e tempi stabiliti dalla relativa scheda di attuazione, che dovrà essere riportata in Allegato all'Accordo, fermo restando la preventiva definizione dello stesso con l'Amministrazione Comunale attraverso lo Sportello Unico dell'Edilizia;
- ▶ che il progetto di PUA dovrà essere redatto conformemente e coerentemente con lo schema direttore planivolumetrico indicativo, anch'esso allegato all'Accordo;
- ▶ che il PUA non potrà essere presentato o approvato in caso di inadempimento da parte del Soggetto Attuatore di un qualsiasi obbligo che questo avesse nei confronti del Comune;
- ▶ che il Soggetto Attuatore si impegna ad acquisire la disponibilità di tutte le aree necessarie per l'intervento, ivi comprese eventualmente quelle comunali che dovessero essere occupate temporaneamente a titolo gratuito secondo le procedure ordinarie vigenti al momento della presentazione del PUA.

Andrà stabilito inoltre:

- ▶ che nella convenzione urbanistica facente parte del PUA saranno trasferiti tutti gli obblighi residui scaturenti dall'Accordo di pianificazione e la convenzione dovrà fare espresso richiamo a quanto oggetto dell'Accordo stesso;
- ▶ che in particolare la convenzione, oltre a prevedere il rispetto delle prescrizioni, direttive ed indirizzi riportate nella Scheda-Norma di Riferimento Progettuale del POC riferita all'Ambito/Comparto oggetto dell'Accordo, dovrà avere i seguenti contenuti minimi:
 - a) impegno del Soggetto Attuatore a rendere edotti i propri aventi causa a qualsiasi titolo dell'esistenza del presente Accordo, riportandone esplicito riferimento negli eventuali atti di compravendita e di eventuale gestione;
 - b) impegno del Soggetto Attuatore a provvedere a tutti i propri impegni entro i termini ivi prestabiliti, comunque non superiore a 10 anni dalla sottoscrizione della convenzione, fermo restando il disposto dell'articolo 14, comma 8 delle NTO del POC;
 - c) impegno del Soggetto Attuatore al rispetto dell'Agenda di Attuazione dell'Ambito/Comparto, definita al Capitolo 7 della Relazione di POC, a pena della sospensione del rilascio di ogni titolo abilitativo relativo alla città privata;
 - d) impegno del Soggetto Attuatore a realizzare interamente a proprio carico tutte le dotazioni territoriali di I e II livello e ad eseguirne gli interventi e a sostenere tutti i costi di progettazione e direzione lavori e collaudo delle opere previste;
 - e) impegno del Soggetto Attuatore a cedere al Comune, gratuitamente, tutte le aree per dotazioni territoriali di I e II livello, tutte le opere di urbanizzazione e più in generale tutte le aree ed opere della città pubblica;
 - f) impegno del Soggetto Attuatore ad adeguare i progetti alle prescrizioni degli Enti gestori e/o titolari di specifiche competenze ed alla Disciplina Normativa del RUE approvato;
 - g) impegno del Soggetto Attuatore ad eseguire tutti gli studi necessari richiesti dagli Enti propedeutici alla progettazione di dettaglio (studi geologici, ambientali, indagine preliminare archeologica, sostenibilità, viabilità, ecc.);
 - h) impegno del Soggetto Attuatore a richiedere e ottenere tutte le autorizzazioni dall'Amministrazione Comunale (passai carrai, ecc.) e dagli altri aventi titolo (ARPA, ATO, AUSL, Soprintendenza, Provincia, Regione, Consorzio di Bonifica, ecc.);
 - i) impegno del Soggetto Attuatore a effettuare uno studio di inserimento ambientale e paesaggistico se richiesto dagli organi competenti in materia ambientale ed in particolare, in ogni caso la redazione della VAS-ValSAT, per gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio che non siano già stati oggetto di valutazione da parte della ValSAT di PSC e di POC;
 - j) impegno del Soggetto Attuatore a realizzare tutte le opere necessarie per la laminazione delle acque, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e prescrizioni degli enti competenti;
 - k) impegno del Soggetto Attuatore alla realizzazione e cessione al Comune delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli stessi, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico urbanistico;
 - l) impegno del Soggetto Attuatore alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali individuate nella scheda norma di riferimento progettuale di cui alle NTO del POC;

- m) impegno del Soggetto Attuatore a porre in essere tutte le direttive, prescrizioni ed indicazioni contenute, per l'Ambito/Comparto in oggetto, nella *"Relazione Geologica ed analisi del rischio sismico"* e nella *"VAS-VALSAT. Rapporto ambientale"* del POC;
- n) impegno del Soggetto Attuatore, per quanto possibile, al rispetto delle indicazioni relative al raggiungimento di elevati standard prestazionali in materia di efficienza energetica degli edifici previsti nell'Ambito e riportati nel *"Documento Programmatico per la qualità urbana"* del POC ed all'articolo 15 *"Indicazioni relative al risparmio energetico"* delle NTO, con particolare riferimento a: orientamento degli edifici, prestazione energetica degli edifici, materiali ecosostenibili, raccolta delle acque piovane;
- o) impegno alla corresponsione del contributo di costruzione di cui al titolo III della L.R. 15/2013;
- p) impegno del Soggetto Attuatore ad attivare idonee ed efficaci forme di manutenzione e gestione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione fino all'attivazione delle fasi conseguenti alla fine lavori, volte al collaudo e cessione delle dotazioni territoriali medesime e delle opere di urbanizzazione realizzate;
- q) (per Ambiti ANIR ove prevista la quota ERS) impegno del Soggetto Attuatore a presentare, entro 6 mesi dall'avvenuta approvazione del PUA, il progetto edilizio degli alloggi relativi alla quota di edilizia residenziale sociale prevista nella scheda di riferimento progettuale riportata in allegato all'Accordo, per la quota proporzionale e corrispondente di edilizia privata libera ed a realizzare a propria cura e spese detti alloggi ERS, iniziandone i lavori entro mesi 12 dall'approvazione del relativo progetto, ultimandoli entro i successivi mesi 36 e rendendoli disponibili all'utenza; precisando altresì che la realizzazione e la gestione degli alloggi ERS avverrà mediante *project financing*, ai sensi del comma 7, dell'Art. A-6-ter della L.R. n. 20/2000, come introdotto dall'art. 46 della L.R. n. 6/2009 e convenzionamento con l'Amministrazione Comunale sulle modalità di cessione o di locazione degli alloggi e sulla determinazione del canone calmierato di locazione in riferimento ai canoni sociali ed ai prezzi di vendita calmierati e potrà essere effettuata dal Soggetto Attuatore o da chi ne abbia successivamente titolo, previo assenso del Comune; gli *"alloggi sociali"* realizzati dovranno essere conformi alla definizione, agli obiettivi ed alle modalità di realizzazione che di questi fornisce il D.M. 22.04.2008, ovvero:

"2. E' definito «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primari.

3. Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

4. Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari";

5. L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali";

e che la presentazione dei progetti edilizi relativi all'ERS dovrà avvenire contestualmente e parallelamente alla presentazione dei progetti edilizi relativi al mercato libero, mantenendo, ove possibile, il rapporto del 30% tra questi;

- r) impegno del Soggetto Attuatore a costituire ed a rinnovare le apposite garanzie, in ordine degli impegni di cui sopra;
- s) presa d'atto da parte del Soggetto Attuatore che in caso di inadempimento o ritardo di alcuno ed ognuno degli obblighi sopra riportati, il Comune potrà legittimamente sospendere o revocare lo strumento

- urbanistico attuativo o i titoli edilizi eventualmente già efficaci, chiedendo l'eventuale sospensione dei lavori, oppure già presentati e in fase di approvazione e/o rilascio;
- t) che saranno a carico del Soggetto Attuatore tutte le certificazioni, abilitazioni ed autorizzazioni comunque denominate richieste dalla normativa vigente o dalle corrette regole di esecuzione delle opere da realizzarsi nell'ambito del PUA e dei conseguenti titoli edilizi;
- u) che gli obblighi di cui ai punti precedenti costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dal Soggetto Attuatore e costituiscono onere ulteriore rispetto alla corresponsione del contributo di costruzione di cui titolo III della L.R. 15/2013.

ULTERIORI SOGGETTI COINVOLTI NELL'INTERVENTO. SOGGETTO ESECUTORE UNICO. RAPPORTI COI TERZI:

E' opportuno precisare che per la realizzazione degli interventi relativi alla città pubblica, il Soggetto Attuatore potrà individuare un "Soggetto Esecutore Unico", in capo al quale trasferire tutti o parte degli obblighi derivanti dall'Accordo, fermo restando, la responsabilità in solido del Soggetto Attuatore nei confronti del Comune e la preventiva autorizzazione della Giunta Comunale.

A tale scopo sarà necessario precisare che:

- ▶ il Soggetto Esecutore Unico avrà titolo a presentare istanze nei confronti del Comune in merito alle tematiche oggetto dell'Accordo;
- ▶ per l'individuazione del Soggetto Esecutore Unico dell'intervento, il Soggetto Attuatore o chi per lui, attiverà a propria cura e spese le procedure previste dal D.Lgs. 163/06 e s.m.i. "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE", qualora l'importo delle opere da realizzare sia superiore alla soglia comunitaria;
- ▶ ai fini dell'applicazione di quanto appena sopra si dovrà precisare che tutte le dotazioni territoriali, di I e II livello, sono da considerarsi quali opere di urbanizzazione primaria
- ▶ sono fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, in merito alla normativa sulle distanze dai fabbricati, sia i diritti edificatori attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente e l'Accordo non contempla deroghe.

TERMINI ENTRO CUI PRESENTARE IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO:

E' opportuno che venga precisato:

- ▶ che il Soggetto Attuatore si impegna a presentare al Comune il PUA relativo all'intervento in parola, entro il termine massimo di 18 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo a pena della cessazione di ogni validità dell'Accordo medesimo e la necessità della predisposizione e sottoscrizione di un nuovo Accordo di Pianificazione ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 ed art. 11 della L. n. 241/1990;
- ▶ che è fatto salvo quanto stabilito dal comma 1 dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m.i. in tema di perdita di efficacia delle previsioni di POC non attuate nell'arco della sua validità;
- ▶ che al termine quinquennale di validità del POC le aree di trasformazione in esso previste per l'Ambito/Comparto oggetto dell'Accordo per le quali non fosse stato depositato o adottato il PUA, perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati;
- ▶ che il Comune si riserva la facoltà di effettuare un monitoraggio a 18 mesi dall'approvazione del PUA onde valutare lo stato di attuazione dello stesso;
- ▶ che a seguito di tale monitoraggio, per mutate intenzioni o sopravvenute difficoltà del Soggetto Attuatore, potrà essere approntata una variante al POC che cassi o riperimetri eventualmente l'Ambito/Comparto in diversi sub-comparti attuativi, nel rispetto dei criteri dimensionali stabiliti dal POC stesso, previa liberatoria dello stesso Soggetto Attuatore.

GARANZIE:

L'Accordo dovrà essere garantito da apposita fideiussione che il Soggetto Attuatore si impegnerà a costituire all'atto del rilascio del permesso di costruire di approvazione delle opere di urbanizzazione del PUA a cui l'Accordo accede.

Il valore garantito dovrà essere pari a quello risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto del PUA approvato, relativo all'intera realizzazione della complessiva città pubblica e di tutte le opere di urbanizzazione.

La polizza o le polizze di fideiussione dovranno essere nella forma del "Contratto autonomo di garanzia (CAG)", in quanto:

1. il CAG rappresenta una forma di garanzia personale atipica, con la quale, nell'ambito di un rapporto negoziale che vede contrapposti un debitore e un creditore, un terzo si impegna, nei confronti del creditore, ad eseguire una determinata prestazione, nell'eventualità che il debitore non adempia al contratto principale;
2. nel CAG il garante si obbliga a pagare una determinata somma, oggetto della prestazione di garanzia, nel caso in cui il debitore non adempia esattamente l'obbligazione principale;
3. il CAG è caratterizzato dal fatto che il garante si impegna a pagare il creditore a semplice richiesta a seguito di semplice dichiarazione del creditore dell'inadempimento del debitore;
4. il carattere essenziale del CAG è di essere autonomo rispetto all'obbligazione del debitore principale, mancando quel vincolo di accessorietà tra le due obbligazioni che è invece presente nel contratto di fideiussione, ove il fideiussore può opporre al creditore tutte le eccezioni che spettano al debitore principale;
5. la funzione economico-sociale del contratto autonomo di garanzia è quella di garantire il pagamento immediato al creditore in attesa che via sia la successiva chiarificazione del rapporto tra creditore e debitore principale.

In tal senso le clausole e condizioni da inserire nella polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, sono seguiti specificate:

1. rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale, al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C., ed all'impegno da parte dello stesso di rimanere obbligato con il debitore principale fino a quando il Comune non dichiara il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso;
2. rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale all'onere di una tempestiva e diligente esecuzione nei confronti del debitore stesso di cui all'art. 1957 del C.C.;
3. impegno da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale a versare l'importo totale o parziale della cauzione a semplice richiesta del Comune, entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione scritta del Comune medesimo, ed in ogni caso senza opporre eccezione alcuna in merito alla validità, efficacia ed alle vicende del rapporto principale;
4. svincolo dagli obblighi della cauzione mediante consegna dell'originale della polizza restituitagli dal Comune con espressa annotazione di svincolo, oppure dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi la Ditta da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;
5. per ogni inadempimento contrattuale, la ditta autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo ai pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare;
6. l'Istituto bancario o assicurativo dovrà accettare che l'inutile decorso del termine di 15 giorni dalla semplice richiesta di escussione della fideiussione comporterà, oltre all'avvio delle azioni legali, ed il risarcimento dei danni da parte del Comune garantito, l'automatica esclusione del soggetto fideiussore inottemperante ad offrire garanzie per ulteriori provvedimenti o procedimenti in cui sia parte il Comune di Castel San Giovanni da qualsiasi soggetto richieste, per un periodo di anni uno dalla data di scadenza del termine di 15 giorni suindicato; a tal fine l'Istituto bancario o assicurativo dovrà dichiarare di prendere atto che il Comune provvederà a pubblicare all'Albo Pretorio comunale e sul proprio sito internet, l'elenco dei soggetti fideiussori inottemperanti;
7. dovrà essere espressamente indicato quale foro competente quello di Piacenza;
8. dovrà essere espressamente precisato che l'importo garantito sarà quello previsto dal progetto edilizio e non invece l'eventuale minore importo del valore delle opere di urbanizzazione da realizzare che potesse derivare dall'esito delle procedure di evidenza pubblica che il debitore principale è tenuto a svolgere in obbligo agli impegni convenzionali assunti.

CONDIZIONI DI EFFICACIA DEL PRESENTE ACCORDO:

E' necessario precisare:

- ▶ che l'Accordo, come già precisato in precedenza, è condizionato alla presentazione da parte del Soggetto Attuatore del progetto di PUA da approvare, entro il termine di 18 mesi dalla sua sottoscrizione, trascorso il quale si verificherà l'automatica cessazione di ogni validità dell'Accordo medesimo e la necessità della predisposizione e sottoscrizione di un nuovo Accordo di Pianificazione ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 ed art. 11 della Legge n. 241/1990;
- ▶ che l'Amministrazione Comunale si riserva in sede di approvazione del PUA, di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'Accordo di pianificazione, previa obbligatoria intesa con il Soggetto Attuatore, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla

salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'Accordo stesso;

- ▶ che l'efficacia conformativa dei suoli dell'Accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della L.R. 20/2000, all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui lo stesso accede, ovvero al relativo PUA, nonché alla prestazione delle garanzie di cui all'art. 8.

INADEMPIENZA DELLA PARTE PRIVATA, SANZIONI, CONSEGUENZE. RECESSO DA PARTE DEL COMUNE PER RAGIONI DI PUBBLICA UTILITÀ.

E' necessario stabilire:

- ▶ che qualora il Soggetto Attuatore risultasse inadempiente agli obblighi assunti con l'Accordo, il Comune si riserva la facoltà di ripristinare lo stato di fatto dei terreni interessati o di completare l'intervento, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi prefissati, utilizzando le garanzie di cui sopra;
- ▶ che, inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, comma 4, della L. 241/90 il Comune, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dall'Accordo in caso di grave inadempienza del Soggetto Attuatore, in ordine agli obblighi assunti l'Accordo stesso;
- ▶ che il Soggetto Attuatore risponde nei confronti del Comune per evizione e vizi delle opere, ai sensi degli articoli 1483, 1490, 1494, nonché, ove applicabili, degli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile;
- ▶ che il Comune potrà avvalersi di ogni garanzia che sia stata rilasciata al Soggetto Attuatore o al Soggetto Esecutore Unico, da parte di ogni fornitore di servizi, opere o forniture.

CESSIONE DELLE AREE RELATIVE ALLA CITTÀ PUBBLICA: MODALITÀ ED EFFETTI:

E' necessario stabilire:

- ▶ che gli effetti traslativi della proprietà e quelli attivi e passivi naturalmente connessi, relativamente alle aree della città pubblica attrezzate a cura e spese del Soggetto Attuatore, decorreranno dalla data di stipula del relativo atto notarile di cessione gratuita a favore del Comune;
- ▶ che le aree e le opere infrastrutturali costituenti la città pubblica saranno soggette a collaudo tecnico-funzionale a cura e spese del Soggetto Attuatore, prima della loro cessione al patrimonio indisponibile comunale;
- ▶ che la consegna delle aree al Comune avverrà alla data di stipula del relativo atto notarile di cessione, da effettuarsi nel rispetto dell'Agenda di Attuazione dell'Ambito/Comparto;
- ▶ che il Soggetto Attuatore garantisce la legittima provenienza delle aree, la piena proprietà e disponibilità, nonché la libertà da persone e/o da cose, da trascrizioni ostative o pregiudizievoli, ipoteche, servitù, oneri reali, privilegi, diritti di terzi, o altri gravami o vincoli in genere, comunque denominati.

RECESSO DI "QUOTA FONDIARIA MINORITARIA NON ATTUATIVA" DI PARTE PRIVATA. ATTUAZIONE ATTRAVERSO COMPARTO:

Sulla base di quanto stabilito dal capitolo "Modalità attuative" del rispettivo articolo delle NTO del POC, l'Ambito può essere attuato tramite più PUA, interessanti Comparti attuativi, alle condizioni di estensione territoriale stabilite nell'articolo stesso.

In tali ipotesi andrà precisato che il progetto planivolumetrico del PUA del Comparto dimostri che l'intervento non pregiudichi l'integrale realizzazione della parte rimanente dell'Ambito, ovvero il Comparto non interessato dal primo PUA e dal corrispondente Accordo.

Pertanto il PUA, relativo all'intera perimetrazione del Comparto, dovrà contenere una tavola planivolumetrica atta a dimostrare la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'Ambito, ovvero quella esclusa dal Comparto attuativo. L'approvazione di questa tavola da parte del Comune, in sede di approvazione del PUA, le conferirà il valore di indicazione programmatica per la realizzazione del successivo Comparto.

Se pertanto l'intervento attuativo di cui all'Accordo riguarda solo un Comparto e non il complessivo Ambito, questo, a norma delle NTO del POC, sarà possibile solo in quanto il Comparto attuativo interessi una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della Superficie Territoriale complessiva dell'Ambito.

Sarà pertanto opportuno e necessario identificare con precisione la "quota fondiaria minoritaria non attuativa" del complessivo Ambito, precisando la sua Superficie Territoriale e l'identificazione catastale dei terreni che la costituiscono.

A fronte di questo, l'Amministrazione Comunale, in sede di preda d'atto dell'Accordo, dovrà valutare che la soluzione prospettata dal Soggetto Attuatore e relativa ad un Comparto e non all'intero Ambito, garantisca comunque l'attuazione delle invarianti strutturali strategiche stabilite da PSC e POC per l'Ambito complessivo.

Andrà quindi sottolineato che la "*quota fondiaria minoritaria non attuativa*", come sopra determinata, non potrà esercitare i propri diritti edificatori, stabiliti dal POC, fino a quando non avrà provveduto alla partecipazione, quota parte, alla costituzione della Città Pubblica di competenza, ovvero alla presentazione ed approvazione, previa stipula di un Accordo di pianificazione analogo a quello oggetto di proposta per il Comparto attuativo, e del relativo Piano Urbanistico Attuativo esteso alla parte rimanente dell'Ambito.

La conformazione dei diritti edificatori, assegnati dal POC ed esplicitati nel dettaglio dal PUA che verrà approvato, alle aree facenti parte del Comparto oggetto dell'Accordo, avverrà quindi solamente, ed in tal senso potranno essere usufruiti, a favore dei soggetti privati che sottoscrivono l'Accordo stesso in qualità di Soggetto Attuatore del Comparto Attuativo. E di tale circostanza dovrà essere dato atto nell'Accordo stesso.

In tal caso, occorrerà precisare, i parametri urbanistici riportati all'articolo di riferimento delle NTO del POC, nonché le quantificazioni del contributo perequativo e degli oneri stabiliti dall'Accordo, in sede di PUA e della relativa convenzione urbanistica, saranno riparametrati sulla base della percentuale della superficie territoriale del Comparto attuativo dell'Ambito oggetto del PUA e degli impegni di Comune e Soggetto Attuatore.

Sussistendo una "*quota fondiaria minoritaria non attuativa*", fermo restando che la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella loro interezza e complessità, rappresenta per il Comune un'invariante strategica non negoziabile, si procede come di seguito, dandone atto nell'Accordo.

Per la parte privata costituente la "*quota fondiaria minoritaria non attuativa*" non troverà applicazione il metodo della perequazione urbanistica, pertanto:

1. il Comune provvederà a trattenere per sé tutti i diritti edificatori afferenti la quota parte di città pubblica relativa alla quota fondiaria minoritaria non attuativa, derivanti dalle superfici territoriali corrispondenti, in proporzione, alle dotazioni territoriali di I e II livello di spettanza della "*quota fondiaria minoritaria non attuativa*";
2. la parte di città privata costituente la "*quota fondiaria minoritaria non attuativa*" potrà esercitare su di essa i diritti edificatori direttamente connessi alla propria superficie territoriale comprese le superfici di Città Pubblica di spettanza diretta e proporzionale, ovvero la Città Pubblica costituita dalle Dotazioni Territoriali di I e di II livello di spettanza proporzionale; pertanto l'indice di fabbricabilità fondiaria perequativo premiale derivante dall'applicazione del metodo della perequazione urbanistica e spettante alla "*quota fondiaria minoritaria non attuativa*", sarà relativo esclusivamente a tali parti della Città Pubblica;
3. il Soggetto Attuatore deve realizzare le infrastrutture di competenza tenendo conto dell'incidenza su di esse anche del Comparto relativo alla "*quota fondiaria minoritaria non attuativa*", ovvero dimensionandole in relazione al carico urbanistico del complessivo Ambito (come ad esempio: il dimensionamento delle reti tecnologiche, le vasche di laminazione, ecc.);
4. la parte di città privata costituente la "*quota fondiaria minoritaria non attuativa*" potrà esercitare i propri diritti edificatori, come sopra determinati, solo a seguito dell'approvazione di un suo preliminare Accordo di Pianificazione ex art. 18 della L.R. n. 20/2000, e di un distinto PUA ad essa relativo, che comunque dovrà raccordarsi con il PUA a cui accede l'Accordo, il quale viene considerato di valenza prevalente e direttiva rispetto al PUA della "*quota fondiaria minoritaria non attuativa*" e provvedere alla partecipazione economica "*pro-quota*" a favore del Soggetto Attuatore del Comparto che avrà realizzato, anticipandole anche per la quota fondiaria minoritaria, le dotazioni territoriali ed infrastrutturali comuni ad entrambi i Comparti attuativi; tale disposizione rappresenta condizione imprescindibile per l'approvazione del PUA presentato dalla parte di città privata costituente la "*quota fondiaria minoritaria non attuativa*" e dovrà essere contenuto esplicitamente nella convenzione urbanistica del relativo PUA con le relative garanzie economiche a favore del Soggetto Attuatore del Comparto oggetto dell'Accordo; la partecipazione economica di indennizzo alla quale è chiamata la "*quota fondiaria minoritaria non attuativa*" a favore del Soggetto Attuatore in sede di approvazione del relativo PUA del Comparto successivo, dovrà quantificata indicativamente in uno specifico allegato all'Accordo, essa sarà soggetta a rivalutazione secondo gli indici ISTAT dei costi di costruzione intervenuti tra la data di sottoscrizione dell'Accordo e la data di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo relativo al Comparto successivo; il versamento di tale importo da parte della "*quota fondiaria minoritaria non attuativa*" a favore del Soggetto Attuatore, dovrà avvenire entro e non oltre mesi tre dalla data di approvazione del PUA del Comparto successivo; il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la costruzione della Città Privata relativa al Comparto successivo potrà avvenire solo dopo l'avvenuto versamento di tale quota di

indennizzo, certificato da una nota liberatoria congiunta tra il Soggetto Attuatore del primo Comparto ed il Soggetto Attuatore della "quota fondiaria minoritaria non attuativa" da trasmettere all'Amministrazione Comunale.

SPESE:

Dovrà essere precisato espressamente che:

- ▶ saranno a carico del Soggetto Attuatore tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione dell'Accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, catastali, notarili, di trasferimento delle aree della città pubblica al Comune, fiscali, di registrazione e di trascrizioni;
- ▶ saranno altresì a carico del Soggetto Attuatore tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni Pubbliche a seguito dell'Accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui lo stesso acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od oltre che si rendessero eventualmente necessarie;
- ▶ che il Soggetto Attuatore potrà avvalersi di professionisti di propria fiducia e che l'incarico, da conferirsi nelle forme di legge, diverrà efficace per il Comune dalla data della sua comunicazione.

ADEMPIMENTI FISCALI E REGISTRAZIONE:

E' opportuno che venga precisato:

- ▶ che ai fini dell'imposta di registro si dichiara che l'Accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa;
- ▶ che l'Accordo sarà registrato e trascritto integralmente nei suoi articoli e premesse, prima della presentazione del PUA al quale accede, a cura e spese del Soggetto Attuatore.

ALLEGATI:

Dovranno essere allegati all'Accordo, quale parte integrante e sostanziale:

1. Scheda-Norma di Riferimento Progettuale relativa all'Ambito/Comparto, desunta dal corrispondente articolo delle NTO del POC;
2. il progetto planivolumetrico di massima relativo all'assetto urbanistico dell'Ambito/Comparto;
3. la Relazione Illustrativa dell'intervento di trasformazione urbanistica;
4. (nel caso di attuazione tramite Comparto) quantificazione indicativa delle spese relative alle infrastrutture e dotazioni territoriali che il Soggetto Attuatore del primo Comparto assume a proprio carico in via di anticipazione e poste a servizio anche del Comparto successivo.

RICHIAMI NORMATIVI:

E' opportuno precisare che:

- ▶ per quanto non espressamente previsto nell'Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazione, le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti, nonché le leggi urbanistiche vigenti;
- ▶ il Soggetto Attuatore prende atto che i dati personali contenuti nell'Accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.gs. 30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati;
- ▶ l'accesso all'Accordo potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

CONTROVERSIE:

E' necessario stabilire che per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Comune e il Soggetto Attuatore per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione dell'Accordo, sarà competente l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale.

RINUNCIA:

E' necessario che il Soggetto Attuatore dichiari di non pretendere dal Comune nulla in cambio e di rinunciare ad ogni richiesta, anche in sede giurisdizionale, relativa all'attività oggetto dell'Accordo, che non sia stata prevista dal

dall'Accordo stesso, a prescindere da eventuali indagini sulla congruità del "quantum" convenuto nel progetto di PUA e relativa convenzione urbanistica, rispetto all'impegno assunto, ritenendosi completamente soddisfatto in virtù di quanto pattuito con l'Accordo, astenendosi anche da eventuali azioni rivolte al risarcimento del danno, non avendo più null'altro a pretendere.

RISOLUZIONE DELL'ACCORDO:

E' necessario precisare che l'Accordo resterà risolto per il rifiuto o l'inottemperanza all'obbligo di adempiere agli oneri previsti dallo stesso, e che in tal caso la risoluzione potrà essere pronunciata, mediante semplice comunicazione raccomandata o attraverso PEC, con cui il Comune dichiara al Soggetto Attuatore che intende avvalersi della clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

E' opportuno altresì precisare che ogni altra ipotesi di risoluzione dell'Accordo è regolata dall'art. 1453 del Codice Civile e che la risoluzione dell'Accordo, a qualunque titolo fosse determinata, produrrà la decadenza, *de jure* e senza necessità di alcun provvedimento che non fosse meramente dichiarativo, della previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi pattuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale.

EFFICACIA DELL'ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA GIÀ ESPLETATA IN VISTA DELLA STIPULA DELL'ACCORDO:

E' opportuno precisare che sono fatti salvi gli effetti delle deliberazioni, pareri, assensi, posti in essere dal Comune anteriormente alla stipula dell'Accordo.

NORME FINALI:

Precisare infine che:

- ▶ ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. o in forma digitale (PEC e firma digitale);
- ▶ resta facoltà del Soggetto Attuatore la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante delegato per ogni questione nascente dell'Accordo; l'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del Comune dal momento della comunicazione a questi;
- ▶ l'Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il Soggetto Attuatore dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni, da parte del consiglio Comunale, tramite l'approvazione del PUA cui accede; pertanto solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune;
- ▶ nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del PUA al quale l'Accordo accede, alle condizioni stabilite nei termini previsti dall'Accordo stesso, lo stesso sarà da ritenersi decaduto;
- ▶ l'Accordo è stipulato nella forma di atto pubblico, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e s.m.i. da valere ad ogni effetto di legge;
- ▶ all'Accordo si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti.

Castel San Giovanni, giovedì 3 aprile 2014



Firmato digitalmente da
SILVANO GALLERATI
Responsabile del Settore Sviluppo Urbano



¹⁸ Questo documento è sottoscritto sul file originale (in formato .p7m) con firma digitale. Il documento originale, in formato elettronico, è conservato presso l'archivio informatico del Settore IV – Sviluppo Urbano – Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni. Ogni duplicazione del documento originale, anch'essa sottoscritta con firma digitale, costituisce originale. Ogni rappresentazione cartacea del presente documento non costituisce originale.