



COMUNE DI VICENZA

Verbali originali di deliberazioni

VERBALE DELLA SEDUTA DI GIUNTA COMUNALE

DEL 14 DICEMBRE 2011

L'anno 2011 (duemilaundici), addì 14, del mese di dicembre, nella residenza comunale, alle ore 10.00, si è riunita la Giunta Comunale sotto la Presidenza del Vice Sindaco Alessandra Moretti – essendo assente il Sindaco Achille Variati - e con la partecipazione del Segretario Generale dott. Antonio Caporrino – e con l'intervento dei signori Assessori a fianco del cui nome si legge la parola "presente".

CANGINI PIERANGELO	PRES.
DALLA POZZA ANTONIO MARCO	ASS.G.
GIULIARI GIOVANNI	PRES.
LAGO UMBERTO	ASS.G.
LAZZARI FRANCESCA	PRES.
NICOLAI UMBERTO	PRES.
RUGGERI TOMMASO	PRES.
TOSETTO ENNIO	ASS.G.

Viene adottata la deliberazione n.357.

Prima della trattazione della deliberazione n.358 esce il Segretario Generale dott. Antonio Caporrino. Assume la funzione di segretario facente funzioni l'assessore Nicolai. Vengono adottate le seguenti deliberazioni:

- deliberazioni n.358 al n.359.

Prima della trattazione della deliberazione n.360 rientra il Segretario Generale dott. Antonio Caporrino. Vengono adottate le seguenti deliberazioni:

- deliberazioni dal n. 360 al n.361.

Prima della trattazione della deliberazione n.362 entra l'assessore Tosetto. Viene adottata la deliberazione n.362.

Prima della trattazione della deliberazione n.363 esce l'assessore Nicolai. Viene adottata la deliberazione n.363.



Prima della trattazione della deliberazione n.364 entra l'assessore Lago, esce l'assessore Ruggeri, rientra l'assessore Nicolai ed esce, altresì, l'assessore Giuliari. Viene adottata la deliberazione n.364.

Prima della trattazione della deliberazione n.365 entra il Sindaco Variati che assume la presidenza della Giunta ed esce l'assessore Moretti. Entra l'assessore Dalla Pozza e rientra l'assessore Ruggeri. Viene adottata la deliberazione n.365.

Prima della trattazione della deliberazione n.366 escono gli assessori Lazzari e Cangini. Viene adottata la deliberazione n.366.

“O M I S S I S”

DELIBERAZIONE N.365
del 14 dicembre 2011

OGGETTO: URBANISTICA – Approvazione dello schema di accordo e delle linee guida per la Valutazione Economica degli Accordi Pubblico-Privati di cui all'articolo 6 della L.R. 11/2004.

L'Assessore presenta la seguente relazione:

Il Comune di Vicenza, con delibera di Consiglio Comunale n. 84 dell'11/12/2009, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), redatto in copianificazione con la Regione Veneto ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004 e s.m.i.. In data 26 agosto il P.A.T. è stato approvato dalla Conferenza di Servizi.

La Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 2558 del 2/11/2010 ha ratificato l'approvazione del P.A.T., divenuto poi efficace il 15.12.2010.

L'Amministrazione Comunale intende ora procedere all'adeguamento della strumentazione urbanistica vigente rispetto alla nuova disciplina urbanistica con la formazione del primo Piano degli Interventi (PI), strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del medesimo PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

La Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i. prevede, all'art. 6 "Accordi tra soggetti pubblici e privati", che i Comuni, nella fase di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, possano concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sopraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Si tratta di una modalità collaborativa tra i privati e la P.A. riferibile, sotto il profilo giuridico all'"accordo integrativo o sostitutivo del provvedimento" di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti, della legge 241/90.

Anche le norme tecniche del PAT approvato, all'articolo 25, prevedono la possibilità che siano avviati accordi tra pubblico e privato, per l'attuazione di proposte di progetti di rilevante interesse pubblico, di cui al citato articolo 6 della LR 11/2004 e all'applicazione della perequazione urbanistica.

A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, la stipulazione dell'accordo e' preceduta da una determinazione dell'organo competente per l'adozione del provvedimento.

In conformità agli obiettivi contenuti nel Documento del Sindaco illustrato al Consiglio Comunale in data 25 luglio 2011, gli accordi con i privati consentiranno di attuare importanti programmi pubblici. Tale documento contiene secondo le priorità indicate, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi.

Il PAT individua, con la finalità comune di integrare e coordinare le risorse pubbliche con quelle private per l'attuazione di interventi di interesse pubblico, tre gruppi di azioni:



- le azioni di Interesse Pubblico Strategico (IPS) che, riferite ai progetti di maggiore rilevanza pubblica o che, per complessità attuativa o funzionale, richiedono un supplemento di concertazione e definizione;
- le azioni con Assetto Delineato, per le quali i privati interessati hanno già presentato ipotesi di intesa preliminare e che saranno oggetto di apposita proposta di convenzione per l'inserimento nel PI;
- le azioni con Assetto Aperto, ossia quelle azioni per le quali i soggetti interessati, in fase di stesura del PAT, non hanno presentato ipotesi di intesa preliminare accoglibili e che saranno oggetto di verifica per accertarne la compatibilità e la sinergia per il perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse.

Gli obiettivi di interesse pubblico già prefigurati dal PAT con le azioni suddette potranno essere perseguiti anche in altre zone del territorio consolidato, laddove si è in presenza di destinazioni urbanistiche o di strutture edilizie non più adeguate al tessuto circostante, come nel caso di aree sede di impianti produttivi dismessi.

In questi casi la riconversione dell'area a nuovi usi consentirà, oltre a riqualificare il tessuto edilizio, a reperire aree a servizi o opere di interesse pubblico.

Successivamente alla pubblicazione del Documento del Sindaco sono pervenute varie proposte collaborative da parte di privati attuabili tramite accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

Si rinvia all'allegato A per l'elenco delle proposte pervenute al 31 ottobre 2011.

Occorre, pertanto, dotarsi di strumenti per una corretta valutazione di tali accordi in modo da poter individuare e quantificare i benefici che il recepimento e l'attuazione dell'accordo potranno determinare a favore dei soggetti coinvolti.

Nell'ambito dell'urbanistica negoziata, i soggetti privati che beneficiano della valorizzazione dei propri beni sono chiamati a dividerne parte con il Comune che, approvando l'accordo e recependone i contenuti discrezionali nel proprio strumento di pianificazione, determina la generazione del plusvalore fondiario.

Per consentire la valutazione dei benefici si ritiene opportuno utilizzare il parametro economico per la determinazione del plusvalore fondiario generato dalle scelte dell'Amministrazione. Detto plusvalore è dato dalla differenza del valore di mercato di un immobile prima e dopo la variazione urbanistica.

La ripartizione del plusvalore generato rappresenta l'oggetto di negoziazione tra il soggetto pubblico e il soggetto privato coinvolti nella trasformazione. Parte del plusvalore potrà essere acquisito dal soggetto pubblico attraverso la realizzazione di opere e servizi di interesse collettivo, la cessione di aree, la monetizzazione secondo le regole di prelievo stabilite dall'amministrazione stessa.

Occorre pertanto che l'Amministrazione stabilisca come individuare la congruità della quota di beneficio pubblico, cioè di plusvalore, che sarà acquisito dal soggetto pubblico. Appare opportuno evidenziare che l'ammontare del plusvalore acquisito dall'Amministrazione Comunale dovrà comunque garantire la convenienza economico finanziaria del soggetto privato ad attuare i contenuti dell'accordo.

Per perseguire gli scopi sopra richiamati, è quindi necessario l'utilizzo di strumenti istruttori finalizzati ad un approccio omogeneo e basato su dati per quanto possibile standardizzati. A tale è stato elaborato uno schema di accordo ex art. 6 L.R. 11/2004 (allegato B), da adattare alle diverse caratteristiche delle proposte, ed è stato affidato alla Società REAG – Real Advisory Group Spa di Agrate Brianza l'incarico per la definizione di linee guida metodologiche e operative da utilizzarsi

al fine di valutare, sotto il profilo economico i contenuti delle proposte di Accordo pubblico-privato, presentate, ai sensi del citato art.6, e che saranno recepite nel redigendo Piano degli Interventi.

In esecuzione dell'incarico ricevuto la società REAG ha prodotto le linee guida (allegati C e D):

- Valutazione Economica degli Accordi Pubblico-Privato per il Comune di Vicenza – Linee guida per l'Amministrazione comunale;
- Valutazione Economica degli Accordi Pubblico-Privato per il Comune di Vicenza – Linee guida per il proponente.

Secondo tali linee guida la valutazione degli accordi si fonda sulla differenza tra il valore ante e post accordo.

Nella determinazione del valore ante i beni sono ricondotti alle seguenti fattispecie:

1. aree agricole;
2. aree destinate a servizi;
3. aree edificabili e aree dismesse e degradate;
4. immobili.

Il criterio alla base della determinazione del valore di mercato per le aree agricole adottato è quello del valore agricolo medio, come previsto dall'art. 40, comma 3 - Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area non edificabile - del Testo Unico in Materia di Espropri, maggiorata del 50% ai sensi del comma c dell'art. 45 – Cessione volontaria.

Il valore agricolo medio, stabilito annualmente dalla Commissione provinciale, è funzione della coltura effettivamente praticata. Nelle linee guida si fa riferimento ai valori agricoli medi per l'anno 2011 stabiliti dalla Commissione Provinciale di Vicenza.

Occorre segnalare che la Corte Costituzionale con Sentenza n. 181 del 10 giugno ha dichiarato incostituzionale la norma che prevede la corresponsione di un'indennità commisurata, rispettivamente, al valore agricolo medio e al valore agricolo medio della coltura più redditizia.

Fatta questa precisazione le linee guida prevedono come valore di riferimento i valori agricoli medi per l'anno 2011 stabiliti dalla Commissione Provinciale; resta in capo al soggetto privato dimostrare attraverso il reperimento di dati di compravendite di aree simili per ubicazione, dimensione, coltura pratica, etc.

La determinazione del valore di mercato delle aree destinate a servizi viene effettuata a partire dai valori di mercato stabiliti ai fini dell'imposta comunale sugli immobili del comune di Vicenza, come riportato nell'allegato A alla delibera di Giunta Comunale n. 19/5474 del 27/01/2010. Tali valori sono stati successivamente differenziati in relazione alla localizzazione, articolando il territorio comunale in tre zone, come effettuato dall'Agenzia del Territorio: centrale, semicentrale, periferico.

La determinazione del valore di mercato per le aree edificabili o dismesse viene effettuata attraverso il metodo della trasformazione.

La determinazione del valore di mercato per gli immobili viene effettuata con metodo comparativo Tale metodo si basa sul confronto fra la proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

I valori di riferimento saranno quelli della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza.

La determinazione del valore di mercato dei beni a seguito dell'approvazione dell'accordo si basa sul metodo della trasformazione.

Nella determinazione del valore economico del beneficio pubblico la contropartita per il soggetto pubblico è rappresentata dall'acquisizione di aree, opere o servizi di interesse generale eccedenti a quanto previsto dalla normativa vigente.



La determinazione del valore economico del beneficio pubblico viene effettuata in modo differente in relazione alla tipologia di beneficio che il soggetto proponente intende cedere. Le tipologie di beni possono essere ricondotte alle seguenti fattispecie:

1. immobili (edifici e terreni) per finalità del Comune;
2. realizzazione e cessione di manufatti, opere e impianti di interesse pubblico;
3. esercizio di un servizio di pubblico interesse o di pubblica utilità;
4. contributo monetario per finanziare opere, attività, servizi.

Lo schema di accordo e le linee guida sopra richiamati e allegati alla presente deliberazione, appaiono idonei, sotto il profilo tecnico, per la definizione dei contenuti da recepire nello strumento urbanistico comunale e per la regolazione e il rispetto dei rispettivi impegni dei sottoscrittori ai fini convenzionali, e per l'individuazione del plusvalore generabile dall'accordo.

Per quanto concerne la ripartizione del plusvalore tra il proponente e il Comune, si riportano di seguito i criteri da applicare per garantire nel contempo - anche in ragione della eterogeneità delle richieste/proposte in quanto a localizzazione, dimensione, funzioni, sostenibilità - la congruità perequativa e la compatibilità economica per il proponente. Si tratta di criteri che assumono quale parametro la rilevanza urbana graduabile ponderando i seguenti fattori:

- localizzazione, con valore da 1 a 5 a seconda che gli immobili interessati si trovino: 5 nel centro storico (ato 1), 4 nel tessuto consolidato del capoluogo (ato 2), 3 nel tessuto consolidato di altri ambiti del capoluogo e in altre zone previste trasformabili dal PAT (LPS, IPSN, etc.) , 2 in una frazione, 1 nella zona industriale;
- dimensione in termini di superficie territoriale, 5 oltre 25.000 mq., 4 da 15.000 a 24.999 mq., 3 da 10.000 a 14.999 mq, 2 da 5.000 a 9.999 mq, meno di 5.000 mq;
- funzioni (si intende la funzione prevalente per almeno il 60% del totale), residenza 3, direzionale e produttivo 2, commerciale di vicinato 1;
- sostenibilità, 3 superfici a verde superiore al 50%, 2 superfici a verde tra il 49 e il 30%, 1 superfici a verde pari ad almeno il 20%.

Sulla base delle risultanze ricavabili dalla sommatoria dei fattori di cui sopra, le proposte/ricieste verranno classificate:

- di discreta rilevanza urbana, cui corrisponde una perequazione del plusvalore a favore del Comune non inferiore al 50%, quando la sommatoria sarà tra 4 e 7;
- di significativa rilevanza urbana, cui corrisponde una perequazione del plusvalore a favore del Comune non inferiore al 40 %, quando la sommatoria sarà compresa tra 8 e 11;
- di elevata rilevanza urbana, cui corrisponde una perequazione del plusvalore a favore del Comune non inferiore al 30%, quando la sommatoria sarà compresa tra 12 e 16.

Gli accordi vengono considerati procedibili quando le eventuali opere di cui si preveda la realizzazione siano concretamente realizzabili e rese funzionali all'interno dell'ambito oggetto di accordo o, comunque, su aree di proprietà del proponente o del Comune.

Pertanto, sulla base di detti criteri gli uffici procederanno con l'istruttoria al fine di sottoporre le proposte di accordo al Consiglio Comunale prima dell'adozione del Piano degli Interventi per attestarne il rilevante interesse pubblico.

La presente deliberazione non comporta l'assunzione di impegni di spesa a carico del Bilancio del Comune.

Ciò premesso;

L'Assessore sottopone all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione;

La GIUNTA COMUNALE, udita la relazione dell'Assessore

DELIBERA

- 1) di approvare i seguenti documenti (allegati B, C e D) denominati:
 - Schema di accordo ex art. 6 L.R. 11/2004;
 - Valutazione Economica degli Accordi Pubblico-Privato per il Comune di Vicenza – Linee guida per l'Amministrazione comunale;
 - Valutazione Economica degli Accordi Pubblico-Privato per il Comune di Vicenza – Linee guida per il proponente;
- 2) di dare atto che l'allegato A di cui in premessa fa parte integrante della presente deliberazione;
- 3) di approvare i criteri di cui in premessa per la definizione della percentuale perequativa di plusvalenza da applicare alle proposte di accordo;
- 4) di dare atto che la presente deliberazione non comporta l'assunzione di impegni di spesa a carico del bilancio del Comune di Vicenza;
- 5) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000.

Sulla proposta è stato espresso il parere, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL, che per l'inserimento nella deliberazione viene integralmente trascritto nel presente verbale come segue:
"Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione sotto il profilo della regolarità tecnica.
Addì 7-12-2011 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Antonio Bortoli".

Il presidente pone in votazione la proposta di deliberazione che viene approvata a voti unanimi e palesi.

Il presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità del provvedimento che viene approvato con votazione in forma palese, all'unanimità.

(Allegati A-B-C-D)

“O M I S S I S”
IL PRESIDENTE
Moretti
IL PRESIDENTE
Variati

IL SEGRETARIO GENERALE
Caporrino

IL SEGRETARIO GENERALE FACENTE FUNZIONI
Nicolai

E S T R A T T O

Vicenza, 19 dicembre 2011

conforme all'originale, per uso amministrativo.

IL CAPO UFFICIO SEGRETERIA GENERALE

(Franco Antonini)

Franco Antonini
