



# Città di **CASTELFRANCO VENETO**

Provincia di Treviso

Via F. M. Preti, 36 - 31033 - Castelfranco Veneto, TV - Tel: 0423.73.54 - Fax: 0423.735580

C.F./P.Iva:00481880268 – Sito web: [www.comune.castelfrancoveneto.tv.it](http://www.comune.castelfrancoveneto.tv.it)

Email: [info@comune.castelfranco-veneto.tv.it](mailto:info@comune.castelfranco-veneto.tv.it) - Pec: [comune.castelfrancoveneto.tv@pecveneto.it](mailto:comune.castelfrancoveneto.tv@pecveneto.it)

## **CRITERI E MODALITÀ PER ASSUMERE NELLA PIANIFICAZIONE PROPOSTE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO (art. 6 L.R. 11/2004 e s.m.i.)**

Ai fini dell'ammissibilità alla conclusione degli Accordi pubblico/privati disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 vengono di seguito esplicitati i "Criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico" cui l'Amministrazione Comunale di Castelfranco Veneto intende attenersi, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, che dovrà risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui trattasi.

Tali "Criteri e modalità" risultano quali indicazioni programmatiche non esaustive.

### **A - PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO**

Rispetto a quanto previsto dalle linee programmatiche dell'Amministrazione comunale di Castelfranco Veneto, a titolo indicativo ma non esaustivo, le proposte (progetti ed iniziative) ritenute di rilevante interesse pubblico, sono quelle che perseguono i seguenti obiettivi:

- la valorizzazione del patrimonio storico/architettonico, paesaggistico, ambientale, con particolare attenzione ai servizi e/o attrezzature di interesse collettivo;
- la sistemazione del centro urbano del capoluogo e delle proprie "frazioni/località";
- l'edilizia pubblica (residenziale, scolastica, sportiva, associativa etc..);
- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclo/pedonali, percorsi naturalistici, percorsi vita, etc..), di rilevante interesse comunale;
- il riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l'ammodernamento ed il rinnovo delle urbanizzazioni;
- il recupero e riabilitazione delle aree urbane degradate e dismesse;
- la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, la rigenerazione urbana sostenibile dei complessi dismessi e/o dismettibili;
- la realizzazione, ampliamento e riqualificazione di infrastrutture pubbliche comunali (scuole, piazze, impianti sportivi, etc..);
- la sistemazione ed il completamento delle opere di arredo urbano;
- la realizzazione degli interventi compresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;



# Città di CASTELFRANCO VENETO

Provincia di Treviso

Via F. M. Preti, 36 - 31033 - Castelfranco Veneto, TV - Tel: 0423.73.54 - Fax: 0423.735580

C.F./P.Iva:00481880268 – Sito web: [www.comune.castelfrancoveneto.tv.it](http://www.comune.castelfrancoveneto.tv.it)

Email: [info@comune.castelfranco-veneto.tv.it](mailto:info@comune.castelfranco-veneto.tv.it) - Pec: [comune.castelfrancoveneto.tv@pecveneto.it](mailto:comune.castelfrancoveneto.tv@pecveneto.it)

- gli obiettivi locali dei singoli Ambiti Territoriali Omogenei individuati dal P.A.T. del Comune di Castelfranco Veneto;
- la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché la promozione di interventi di riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare.
- proposta che attiva opportunità occupazionali e innovazioni imprenditoriali.

Le azioni strategiche ritenute di rilevante interesse pubblico e da avviare prioritariamente sono quelle delineate nel Documento del Sindaco nella seduta del 27.11.2015 (deliberazione n. 112 del 27.11.2015).

## B – CONDIZIONI URBANISTICHE MINIME RICHIESTE

1. La conclusione di accordi con i soggetti privati non può modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa), degli strumenti territoriali e urbanistici cui accede, né deve porsi in contrasto (contraddizione), con le indicazioni dei relativi documenti progettuali.

Rispetto al P.A.T. dovranno essere rispettate le strategie e le indicazioni di carattere generale relative alle funzioni da insediare, al carico urbanistico, alle esigenze di infrastrutture, alle esigenze di attrezzature collettive.

Rispetto al P.I. vigente al momento dell'esame della proposta, l'accordo pubblico-privato dovrà consentire il raggiungimento degli obiettivi previsti nell'arco di durata del P.I. anche mediante l'apporto di risorse private.

In generale, gli accordi pubblici/privati, devono essere compatibili con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione strutturale e di settore del Comune (Piano di assetto del Territorio e Piano degli Interventi e studi di valutazione - VAS – valutazione ambientale strategica e VCI - valutazione Compatibilità Idraulica, Piano Generale del Traffico Urbano, Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile, Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche in spazi ed edifici pubblici, Variante al P.I. e al P.A.T. di adeguamento alla legge regionale sul contenimento di consumo di suolo) e alle previsioni della pianificazione sovraordinata (P.T.C.P. e P.T.R.C.). La consistenza dell'ambito territoriale di appartenenza dovrà essere adeguata al compimento della più idonea pianificazione urbanistica senza, comunque, costituire impedimento per l'esercizio della successiva pianificazione di carattere generale. L'ambito territoriale interessato dovrà essere ubicato in contiguità con gli insediamenti esistenti, coerentemente con le strategie di trasformabilità, fatta salva la peculiarità di ogni singola fattispecie e riservata ogni valutazione urbanistico/edilizia, da effettuarsi caso per caso.

---



# Città di CASTELFRANCO VENETO

Provincia di Treviso

Via F. M. Preti, 36 - 31033 - Castelfranco Veneto, TV - Tel: 0423.73.54 - Fax: 0423.735580

C.F./P.Iva: 00481880268 – Sito web: [www.comune.castelfrancoveneto.tv.it](http://www.comune.castelfrancoveneto.tv.it)

Email: [info@comune.castelfranco-veneto.tv.it](mailto:info@comune.castelfranco-veneto.tv.it) - Pec: [comune.castelfrancoveneto.tv@pecveneto.it](mailto:comune.castelfrancoveneto.tv@pecveneto.it)

2. I contenuti progettuali dovranno evidenziare la natura e la consistenza dello sviluppo insediativo proposto integrato con la struttura urbana esistente, attraverso la proposizione delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi, del sistema ecologico con particolare riferimento agli spazi verdi e/o di aggregazione pubblici/di uso pubblico e degli spazi a verde privati, delle condizioni di permeabilità dei suoli, etc..., declinando tutte le possibili azioni finalizzate al raggiungimento del massimo livello di sostenibilità (ambientale, energetica, sociale, economica, etc..).

## C – MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Con riferimento agli indicatori di cui al successivo punto E, i criteri di valutazione dei progetti e/o iniziative saranno di tipo:

**Qualitativo** – dal punto di vista del disegno urbanistico, architettonico e della sostenibilità generale;

**Prestazionale** – in rapporto alla concreta e fattiva possibilità di raggiungimento di un determinato obiettivo (opera pubblica, ERP, prefissate destinazioni d'uso, etc..);

**Economico** – in rapporto alla ripartizione del plusvalore generato dalla trasformazione/progetto/iniziativa.

Ai fini della valutazione preventiva delle proposte, gli accordi potranno essere basati su uno “studio di fattibilità” elaborato dal soggetto privato proponente che sviluppi i tre aspetti qualitativo, prestazionale e economico.

## D – INDICATORI SPECIFICI PER L'AMMISSIBILITA' DELLA PROPOSTA

Si definiscono i seguenti punteggi per i criteri di valutazione ai fini della misurazione degli effetti della proposta di trasformazione oggetto dell'accordo rispetto agli obiettivi prefissati, con la precisazione che:

- per ogni insieme di criteri viene individuato il punteggio massimo assegnabile;
- viene individuato uno specifico set di criteri destinato prevalentemente agli interventi produttivi;
- la soglia di ammissibilità di conclusione dell'accordo con l'Amministrazione Comunale è fissato nel 40% del punteggio massimo (punteggio massimo pari a 10)



# Città di CASTELFRANCO VENETO

Provincia di Treviso

Via F. M. Preti, 36 - 31033 - Castelfranco Veneto, TV - Tel: 0423.73.54 - Fax: 0423.735580

C.F./P.Iva: 00481880268 – Sito web: [www.comune.castelfrancoveneto.tv.it](http://www.comune.castelfrancoveneto.tv.it)

Email: [info@comune.castelfranco-veneto.tv.it](mailto:info@comune.castelfranco-veneto.tv.it) - Pec: [comune.castelfrancoveneto.tv@pecveneto.it](mailto:comune.castelfrancoveneto.tv@pecveneto.it)

Obiettivi	Criteri	Massimo punteggio assegnabile
Sostenibilità urbanistica ed edilizia	<u>Intervento che favorisce la ricomposizione della città pubblica</u>	4
	<u>Progetto con ricadute positive sul contesto di vicinato</u>	
	<u>Capacità di contribuire al recupero/riconversione di aree degradate</u>	
	<u>Presenza di funzioni desiderabili per l'integrazione con il contesto urbano</u>	
Obiettivi	Criteri	Massimo punteggio assegnabile
Sostenibilità ambientale	<u>Aumento di superficie permeabile rispetto allo standard minimo</u>	4
	<u>Mantenimento o incremento della vegetazione / alberi</u>	
	<u>Miglioramento idraulico ulteriore rispetto agli obblighi di legge</u>	
	Capacità di assicurare soluzioni per il contenimento delle pressioni ecologiche e ambientali	
Obiettivi	Criteri	Massimo punteggio assegnabile
Sostenibilità Sociale e Culturale	<u>Realizzazione di spazi destinati a funzioni sociali o culturali</u>	2
	<u>Coerenza dell'intervento con gli indirizzi del Comune</u>	
Obiettivi	Criteri	Massimo punteggio assegnabile
Efficacia nell'attuazione e sostenibilità economica	<u>Progetto che attiva opportunità occupazionali e innovazioni imprenditoriali</u>	2
	<u>Rischi e grado di fattibilità per l'attuazione del progetto</u>	

Criteri per Accordi destinati a sviluppo prevalentemente residenziale, commerciale e terziario

Criteri aggiuntivi per Accordi destinati a sviluppo produttivo

## E – MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

Dato atto che dalle disposizioni degli strumenti urbanistici (strategici e operativi) vigenti emerge che per quanto riguarda la disciplina degli “interventi complessi” il beneficio pubblico degli stessi è da valutarsi ai sensi del comma 4-ter dell’art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.

Considerato opportuno e funzionale ai criteri di economicità, di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza dell’azione amministrativa, **specificare che la “convenienza pubblica”, nella parte relativa alla componente economica, è determinata in rapporto alla ripartizione del plusvalore economico generato dalla trasformazione dell’area proposta dal progetto/iniziativa secondo i Criteri e le modalità approvate dal Consiglio Comunale per la determinazione del “contributo straordinario” art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.**



# Città di CASTELFRANCO VENETO

Provincia di Treviso

Via F. M. Preti, 36 - 31033 - Castelfranco Veneto, TV - Tel: 0423.73.54 - Fax: 0423.735580

C.F./P.Iva: 00481880268 – Sito web: [www.comune.castelfrancoveneto.tv.it](http://www.comune.castelfrancoveneto.tv.it)

Email: [info@comune.castelfranco-veneto.tv.it](mailto:info@comune.castelfranco-veneto.tv.it) - Pec: [comune.castelfrancoveneto.tv@pecveneto.it](mailto:comune.castelfrancoveneto.tv@pecveneto.it)

Il Comune potrà valutare necessaria la presentazione di una specifica “perizia” nel caso di particolari destinazioni d’uso o dimensioni in gioco degli immobili che non consentano un agevole calcolo del plusvalore con la metodologia sintetico – comparativa prevista dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 21.10.2019.

In merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune, potranno essere prese in considerazione, oltre alla realizzazione di opere pubbliche, anche **cessioni di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi pubblici e/o di interesse pubblico**; in caso di cessioni di aree, concorrono alla determinazione della convenienza **le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto** ed alle **opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti**.

## F – ITER PROCEDIMENTALE

Per la conclusione dell'accordo, l'iter del procedimento comprende tre fasi.

### ***Fase 1: Manifestazione dell'interesse da parte dei soggetti privati (presentazione della proposta di accordo);***

Potrà avvenire solo da parte dei soggetti titolati di fatto e di diritto.

In capo ai soggetti proponenti sin dal momento di presentazione della proposta di accordo non devono sussistere impedimenti di Legge, che precludano la possibilità di stipulare accordi o contratti con la pubblica amministrazione.

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

Gli Avvisi che potranno essere attivati e pubblicati, anche con riferimento a diversi temi progettuali dei P.I., avranno carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegnano in nessun modo l'Amministrazione Comunale di Castelfranco Veneto, a dar seguito alle attività istruttorie, nonché ai conseguenti adempimenti amministrativi.

La presentazione delle proposte di accordo, non costituisce presupposto a motivo di qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune di Castelfranco Veneto, ossia, non ingenera nei soggetti proponenti alcuna aspettativa, neanche a titolo di rimborso spese, sia che la proposta venga selezionata, sia che il Comune non dia alcun seguito all'avviso di raccolta delle proposte o le sottoponga a successive modificazioni, ovvero che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

### ***Fase 2: Valutazione dell'accordo.***

---



# Città di **CASTELFRANCO VENETO**

Provincia di Treviso

Via F. M. Preti, 36 - 31033 - Castelfranco Veneto, TV - Tel: 0423.73.54 - Fax: 0423.735580

C.F./P.Iva:00481880268 – Sito web: [www.comune.castelfrancoveneto.tv.it](http://www.comune.castelfrancoveneto.tv.it)

Email: [info@comune.castelfranco-veneto.tv.it](mailto:info@comune.castelfranco-veneto.tv.it) - Pec: [comune.castelfrancoveneto.tv@pecveneto.it](mailto:comune.castelfrancoveneto.tv@pecveneto.it)

Tutte le proposte pervenute da parte dei soggetti proponenti titolati, saranno oggetto di valutazione comparata da parte dell'Assessorato con eventuale richiesta di integrazione al proponente secondo i criteri del presente atto.

### ***Fase 3: Conclusione dell'accordo.***

A seguito delle integrazioni da parte dei proponenti le proposte saranno sottoposte al parere della competente Commissione consiliare.

La proposta sarà sottoposta al preventivo parere favorevole della Giunta Comunale.

Le proposte che acquisiranno l'indirizzo favorevole saranno sottoposte al parere della competente Commissione consiliare propedeutico all'approvazione consiliare.

Seguirà la conclusione dell'accordo pubblico/privato, sottoscritto dal Comune di Castelfranco Veneto e da tutti i soggetti proponenti titolati, registrato e trascritto, corredato di polizza fideiussoria per un importo non inferiore alla convenienza pubblica; l'accordo dovrà prevedere l'automatica risoluzione nel caso di mancata conferma dello stesso in sede di approvazione del P.I. .

La conclusione dell'Accordo avviene secondo le modalità di cui all'art. 6 della L. R. 11/2004; in particolare si evidenzia, come l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accede, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione; l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e l'efficacia è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.