

**SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO
FINALIZZATO ALLA SOTTOSCRIZIONE DI ACCORDO PUBBLICO-
PRIVATO AI SENSI DELL' ART. 6 L.R. 11/2004**

Il sottoscritto _____ in qualità di _____ della _____ con sede in _____,
di qui in avanti indicata anche come "Proponente";

PREMESSO

- che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n° 48 del 31 luglio 2010, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, di qui in avanti denominato "PATI", ai sensi dell' Art. 15 della L.R. 11/2004;
- che il PATI, adottato dal Consiglio Comunale, in data 10 maggio 2011 è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 L.R. 11/2004;
- che la Giunta Provinciale con Deliberazione n.194 del 29 settembre 2011 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15 - comma 6 - della L.R. 11/2004 l'approvazione del PATI del Comune di Cadoneghe e Vigodarzere di cui alla Conferenza dei Servizi del 10 maggio 2011;
- che in data _____ il PATI del Comune è divenuto efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n° _____ del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Provinciale;
- che con deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale n.39 del 28 settembre 2011 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco che contiene, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n.40 del 28 settembre 2011 sono state approvate le "*Linee guida per l'attuazione degli accordi tra i soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della L.R. 23.4.2004 n.11;*
- Che in datal'Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso pubblico per la formulazione di proposte di accordo pubblico privato finalizzato all'individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;
- che a seguito della pubblicazione del citato avviso, il Proponente ha presentato in data _____ prot.n. _____ una proposta preliminare di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune.

- che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati prevede quanto segue:
_____ ;
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia in:
_____ ;
- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PATI e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che il Proponente si è fatto carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta acquisendo pareri preliminari o facendo ulteriori verifiche;
- che la proposta preliminare presentata in data _____ è risultata meritevole di accoglimento come comunicato dal Comune in data _____ con nota prot.n _____
- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi.

VISTI

- la L.R. 11/2004, che attribuisce al PATI la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- l'art. 6 della L.R. 11/2004 che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;
- l'art.13.3 delle Norme Tecniche del PATI che recita: *“Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può 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 sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati sono definiti in sede di P.I., sulla base di proposte presentate dai privati, nel rispetto degli obiettivi del PATI e delle “linee preferenziali” di sviluppo e riqualificazione di cui alla tavola B4 “Carta delle trasformabilità” e secondo il principio perequativo di cui l'art. 13.4 e 13.5.

L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.”;

DATO ATTO CHE

1. Il Proponente _____ è proprietario pieno ed esclusivo degli immobili siti in Comune di Cadoneghe aventi una superficie catastale complessiva di circa _____ mq e identificata catastalmente al foglio n. _____, mapp.li _____;
2. che per i suddetti Immobili il PATI prevede quanto segue:
_____;
3. che la proposta presentata dal Proponente ed allegata alla presente contiene quanto segue:
 - Schema di accordo proposto e sottoscritto in segno di accettazione dai proponenti;
 - Estratto della Carta Tecnica Regionale dell'intera area oggetto di intervento;
 - Planimetria catastale con individuazione delle ditte interessate che dimostrino di aver titolo all'intervento;
 - Relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento accompagnata da idonei elaborati cartografici atti a dimostrare: l'interesse pubblico, la compatibilità ambientale, la fattibilità tecnica e finanziaria;
 - Descrizione dell'assetto planivolumetrico complessivo teso a mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta;
 - Individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale e che non devono risultare inferiori a quanto previsto dall'art. 31, comma della L.R. n. 11/2004;
 - Piano finanziario e tabella di calcolo definitivi, per dimostrare la proposta di ripartizione dei benefici economici tra pubblico e privato;
 - Ulteriore documentazione _____
4. Che, al fine della approvazione dell'accordo di pianificazione, il Proponente si impegna a presentare:
 - a) indicazione e dati individuativi del Proponente e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;
 - b) individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del PATI in scala 1:10.000, su PRG/PI vigente in scala 1:5000 e su planimetria catastale in scala 1:2.000;
 - c) documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di ripresa;

- d) rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche e sopra e sottoservizi;
- e) relazione tecnica contenente:
- l'analisi della pianificazione comunale con particolare riferimento al PATI e ad eventuali piani di settore;
 - l'analisi della pianificazione sovracomunale (quali ad esempio *il PTCP e il Piano di Assetto Idrogeologico - P.A.I.*, etc.);
 - l'analisi dei vincoli presenti;
 - la descrizione urbanistica ed edilizia esistente e dell'intervento di progetto con la contestualizzazione con l'immediato intorno e con il contesto territoriale e il quadro degli interventi in corso e pianificati nell'area dove si inserisce;
 - la tabella dei dati di progetto (superficie territoriale, superficie utile, superficie coperta, altezze, destinazioni, ecc.);
 - la sintesi dello studio di impatto sulla mobilità, intesa come insieme di tutte le componenti: traffico privato/viabilità, trasporto pubblico, bici, pedone, riportante l'analisi dell'esistente, il traffico aggiuntivo indotto dall'insediamento e le proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità, nonché le correlazione tra l'analisi sulla mobilità e le scelte urbanistiche effettuate;
 - lo stato delle eventuali procedure di bonifica in corso;
 - descrizione dei principali effetti sull'ambiente degli interventi proposti (sia positivi che negativi), con particolare riferimento alle matrici suolo, acqua e aria. La relazione dovrà evidenziare se l'intervento è soggetto alle procedure VIA ex LRV n.10/1999;
 - la sintesi dello studio di compatibilità idraulica, con relativa indicazione di eventuali interventi compensativi;
 - i costi di realizzazione degli interventi, demolizioni, bonifiche, urbanizzazioni, realizzazione degli edifici, valori delle aree in caso di cessioni o trasferimenti di proprietà), distinti tra pubblici e privati valutati sulla base del prezziario approvato ed aggiornato periodicamente dalla Regione Veneto ai sensi dell'art. 12, comma 2 della L.R. 27/2003;
 - la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato. Il quadro darà conto della comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita dal Comune;
- f) schema di assetto generale, *masterplan*, al fine di mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta,

l'individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale;

- g) planimetria e profili quotati contenenti la dimostrazione del rispetto delle distanze (da strade, edifici, confini, aree pubbliche) estesa anche fuori ambito;
 - h) descrizione sommaria degli spazi scoperti sia pubblici che privati;
 - i) sintesi delle principali caratteristiche infrastrutturali, strade, parcheggi, aree verdi, sottoservizi;
 - j) ove necessario progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 con viste aeree di inserimento ambientale;
 - l) elaborato a dimostrazione della qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche ed ambientali con rispetto della normativa vigente in materia;
 - m) indagine preliminare di caratterizzazione delle aree, matrici suolo e acqua, nel caso di siti potenzialmente inquinati (ad esempio sede di attività artigianali-industriali-commerciali, presenza di cisterne interrate ecc.) per verificare la situazione esistente e l'eventuale necessità di presentazione del piano di bonifica prima dell'attuazione degli interventi;
 - n) valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGR 3173 del 10 ottobre 2006 (o dichiarazione di non incidenza);
 - o) altre eventuali indagini connesse alle specifiche caratteristiche della proposta;
 - p) valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006, e successive modifiche o integrazioni, completa di elaborati grafici e/o descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico e ai criteri progettuali tesi a evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;
 - q) elaborato con l'indicazione delle aree oggetto di eventuale trasferimento di proprietà: planimetria e dimostrazione aree;
 - r) cronoprogramma contenente: i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati, in ogni caso da attuare nei 5 anni di validità del PI;
5. l'accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del PI ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

IL PROPONENTE FORMALMENTE ACCETTA E SI IMPEGNA

A collaborare con l'Amministrazione Comunale intraprendendo tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto dell'Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare il Proponente si impegna:

- a realizzare gli interventi così come previsto negli allegati elaborati grafici;
- a realizzare e a cedere le opere di urbanizzazione, necessarie all'attuazione del piano;

- a titolo di beneficio pubblico, a realizzare e/o a cedere secondo le direttive del Comune _____ l'area e/o le opere meglio identificate negli allegati _____ per un importo complessivo di € _____ ;
- a rispettare i tempi per l'attuazione di tutte le opere proposte;
- che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato sono a carico del Proponente e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo.
- altro: _____ meglio identificato negli allegati _____.

A garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti con il presente Atto la sottoscritta Ditta presenta in allegato garanzia fidejussoria bancaria o di primaria compagnia assicurativa per € _____ pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune.