

**SCHEMA DI
ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL' ART. 6 L.R. 11/2004**

tra

IL COMUNE DI CADONEGHE

e

Il sottoscritto _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in Cadoneghe, presso la sede comunale, che nella sua qualità di _____ interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Cadoneghe (codice fiscale e partita I.V.A. 80008870281), giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. del, di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

Il Signor _____ in qualità di _____ della _____ con sede in _____, di qui in avanti indicato anche come "Proponente", dall'altra parte;

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 il PI impone una visione unitaria dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse economiche necessarie alla loro realizzazione, in relazione al Bilancio Comunale e al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, consentendo forme di partenariato pubblico-privato a sostegno della definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano;
- 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 data _____l’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 di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune;
- che la proposta preliminare presentata in data _____è risultata meritevole di accoglimento come comunicato dal Comune in data _____con nota prot.n._____;
- che il Proponente in data _____ha presentato un atto d’obbligo Registrato e Trascritto a garanzia dei successivi adempimenti;
- che come previsto nel PATI il Proponente e il Comune hanno definito i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire;
- 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 la Ditta si è fatta carico di verificare l’effettiva fattibilità della proposta acquisendo pareri preliminari o facendo ulteriori verifiche;
- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- che il Consiglio comunale ha approvato il presente schema di accordo con deliberazione n_____ del_____;

- che questo accordo costituirà un allegato al PATI e per quanto necessario al Piano degli interventi e pertanto diventerà efficace se e quando saranno stati definitivamente approvati i correlati strumenti di pianificazione urbanistica;

VISTO

- 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 contiene quanto segue:

- 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 interrato 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;
4. che nella fase successiva, in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, il Proponente si impegna:
- a) a presentare:
 - l'indagine geologica dell'area, completa di prove penetrometriche per verificare le caratteristiche idrauliche e geotecniche;
 - il prontuario di mitigazione ambientale contenente:

- relazione di fattibilità relativa al ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;
 - una breve analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito.
 - la documentazione o previsione di impatto acustico, nei casi previsti dall'art. 8, commi 2 e 4, della L. 447/95 e la valutazione previsionale del clima acustico, nei casi previsti dall'art. 8, comma 3, della L. 447/95;
 - i progetti esecutivi in conformità alle direttive dei competenti uffici e gestori delle infrastrutture e delle reti .
- b) ad uniformarsi nell'esecuzione di tutte le opere da cedere all'Amministrazione Comunale - siano esse di urbanizzazione o da realizzarsi a riconoscimento del beneficio pubblico od a altro titolo - a quanto stabilito dal Codice dei Contratti;
5. che le Parti danno atto che in sede di approvazione del PI l'accordo mantiene la sua validità nel caso vengano introdotte variazioni e modificazioni, anche a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per legge, sulle modalità attuative senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali.

CONSIDERATO INOLTRE

- che il Comune ritiene la proposta del Proponente di rilevante interesse pubblico, in quanto:
 - a) dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PATI in quanto _____;
 - b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi in quanto _____;
 - c) dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione gratuita da parte del Comune di _____, per un valore economico significativo pari a €- _____;
 - d) altro _____;
- che il presente accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del PI ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art. 2 – Finalità

Le Parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a) il Proponente si impegna:

- a realizzare e a cedere le seguenti opere di urbanizzazione:

- _____

- _____

meglio identificate negli allegati _____ ;

- a realizzare e/o a cedere le seguenti opere pubbliche:

- _____

meglio identificate negli allegati _____ ;

- a cedere entro _____ giorni dall'efficacia del PI gli immobili _____ con destinazione _____ identificati catastalmente fg. _____ mapp. _____ ;

- a farsi carico di _____

- a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere ed il trasferimento stimati in _____ gg a partire dal rilascio del permesso di costruire delle stesse;

- a realizzare secondo le direttive del Comune e cedere in proprietà al Comune l'immobile e/o l'area meglio identificato negli allegati _____ entro _____ ;

- 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 di cui al punto 5 delle premesse 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 _____ ;

b) il Comune si impegna:

- a recepire nella proposta di PI i contenuti urbanistici della proposta presentata dalla Ditta;

- altro _____ .

Art. 3 – Obiettivi

Gli obiettivi che i soggetti raggiungono con il presente accordo sono i seguenti:

a) il Proponente :

b) Il Comune

Art. 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa

Entro _____ gg dall'entrata in vigore del PI il Proponente si impegna a presentare gli elaborati del PUA per la sua adozione ed approvazione e sottoscrivere la convenzione attuativa.

Art. 5– Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

Entrambi i casi saranno subordinati alla stipula, a cura e spese del Proponente, tra il Comune ed il Proponente, della convenzione attuativa di cui all'art.4, da trascrivere a cura e spese di questi ultimi nei registri immobiliari.

In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

Art. 6 - Validità dell'accordo

La validità del presente accordo cessa in caso di mancato inserimento nel PI dei contenuti previsionali urbanistici entro il termine di mesi _____ dalla sottoscrizione.

Detti contenuti si intendono inseriti nel PI all'atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

Art. 7 - Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 8 - Obbligazioni di carattere generale

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

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

Art.9– Recesso e controversie

Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo;

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art.11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo;

Art.10– Spese e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per la convenzione definitiva, sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.