

SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004

Il sottoscritto _____, domiciliato per la carica in Porto Viro (Ro) presso la sede comunale, che nella sua qualità di Responsabile del Settore Urbanistica/Edilizia Privata interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Porto Viro (codice fiscale e partita IVA _____), 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 di Porto Viro è dotato di Piano Regolatore Comunale (PRC), formato dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con Conferenza di Servizi del 03.05.2011 e divenuto efficace quindici giorni dopo la pubblicazione sul BUR n. 65 del 30.08.2011 della deliberazione della G.R.V. n. 1263 del 03.08.2011 di ratifica della Conferenza di Servizi, nonché dal Piano degli Interventi, costituito dal previgente Piano Regolatore Generale (PRG) per le parti non contrastanti con il PAT già citato;
- che è stata approvata una prima Variante al Piano degli Interventi (PI) per adeguare alle disposizioni generali l'allora vigente PRG che ha assunto, per legge, le funzioni di primo Piano degli Interventi per le parti compatibili con il PAT. Questa prima Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 3 del 02.03.2012 ed approvata, sempre dal Consiglio Comunale con delibera n. 23 del 07.06.2012;
- che è stata adottata dal Consiglio comunale la variante n. 2 al Piano degli Interventi con deliberazione n. 39 del 02.08.2012 e che la stessa è in fase di pubblicazione;
- che con deliberazione del Consiglio comunale n. _____ del _____ sono state approvate le *"Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004"*;
- che in data _____ prot. _____ 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 di riqualificazione;
- che a seguito della pubblicazione del citato avviso, (o di propria iniziativa) il Proponente ha presentato in data _____ prot. _____ una proposta preliminare di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI dal Comune;
- che la proposta preliminare presentata in data _____ è risultata meritevole di accoglimento come da deliberazione di Giunta comunale n. _____ del _____;
- che il Proponente in data _____ ha presentato un atto d'obbligo a garanzia dei successivi adempimenti;
- che il Proponente e il Comune hanno definito i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire con apposita variante;

- che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati, prevede quanto segue:
.....
.....
.....
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia in:
.....
.....
.....
- che la proposta risulta coerente e compatibile con il PAT e con il PI e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che il Proponente si è fatto carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta acquisendo i necessari pareri preliminari;
- che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- che l'apposita variante al PI è stata approvata in data _____ con delibera di C.C. n. _____ del _____, con la quale è stato approvato il presente schema di accordo quale parte integrante;

VISTI

- la LR 11/2004, che attribuisce al PAT 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 LR 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;
- il PAT e il PI;

DATO ATTO CHE

1. il Proponente _____ è proprietario pieno ed esclusivo degli immobili siti in Comune di Porto Viro, aventi una superficie catastale complessiva di circa _____ mq e identificata catastalmente al foglio n. ____, mappali _____;
2. che per i suddetti immobili gli strumenti pianificatori vigenti prevedono quanto segue:
.....
.....
.....;
3. che la proposta presentata dal Proponente contiene quanto segue:
 - a) Atto unilaterale d'obbligo, secondo la bozza predisposta dall'Amministrazione comunale, riportante i termini temporali entro i quali attuare gli interventi, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti, comprensivo di polizza fideiussoria di importo pari al 100% del valore economico stimato come beneficio pubblico da trasferire al Comune, che lo stesso escuterà in caso di inadempienza;

- b) Schema di Accordo Pubblico/Privato, redatto per l'intervento in oggetto, sottoscritto dal Proponente in segno di accettazione;
- c) Elaborati grafici riportanti:
- Estratto della Carta Tecnica Regionale dell'area oggetto di proposta;
 - Planimetria catastale riportante l'individuazione delle ditte proponenti aventi titolo e dimostrazione della piena disponibilità degli immobili sui quali viene formulata la proposta;
 - 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;
 - Assetto planivolumetrico complessivo, con riferimento al rapporto tra superfici coperte e le ree libere, alle relazioni con la viabilità esistente, con il contesto paesaggistico circostante, alle tipologie edilizie e ai servizi di pertinenza, con opportune tabelle;
 - Individuazione delle aree a standard da realizzare e cedere o assoggettare a servitù di uso pubblico e delle aree e/o opere extra standard da cedere, rappresentanti il beneficio pubblico;
- d) Relazione tecnico illustrativa del complesso della proposta di intervento, comprensiva di documentazione fotografica e foto inserimenti, attestante gli obiettivi di interesse pubblico, la compatibilità ambientale, la fattibilità tecnica e finanziaria e il generale rispetto dei criteri riportati nelle *"Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004"*, approvate con deliberazione del C.C. n. _ del _____;
- e) Piano finanziario evidenziante la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato;
- f) Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi della DGRV n. 3173 del 10 ottobre 2006 o dichiarazione di non incidenza;
- g) Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi della DGRV 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 ad evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;
- h) Cronoprogramma contenete i tempi di attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati, in ogni caso da attuare nei restanti anni di validità del Piano degli Interventi;
- i) Eventuali norme attuative e altri elaborati che si ritengano utili per la descrizione dell'intervento;
- j) Ulteriore documentazione:
-

4. che nella fase successiva, in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del Permesso di costruire convenzionato, il Proponente si impegna a presentare:

- l'indagine geologica dell'area, completa di prove penetrometriche per verificarne le caratteristiche idrauliche e geotecniche;
- il prontuario di mitigazione ambientale;
- una 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, eventuali emissioni elettromagnetiche (vicinanza ad antenne, elettrodotti, ecc.);
- i progetti esecutivi in conformità alle direttive dei competenti uffici e gestori delle infrastrutture e dei sottoservizi.

Il Proponente si impegna, inoltre, 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 o ad altro titolo, a quanto stabilito dal Codice dei Contratti;

5. che le Parti riconoscono che in sede di approvazione della variante al PI l'accordo mantiene la sua validità nel caso vengano introdotte altre 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 di Porto Viro 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 PAT 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 Porto Viro del seguente immobile:

.....

.....

..... per un valore economico stimato pari a € _____;
 - d) altro:

.....

.....

.....;
- che il presente accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione e successiva approvazione di variante al PI;

SI CONVIENE E SI STIPULA 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, il Proponente si impegna:

- a realizzare e cedere le seguenti opere di urbanizzazione:
.....
.....
....., meglio identificate negli allegati:
.....;
- a realizzare e/o a cedere le seguenti opere pubbliche:
.....
.....
....., meglio identificate negli elaborati:
.....
..... e qui allegati;
- a cedere entro _____ giorni dall'efficacia della variante al PI gli immobili con destinazione identificati catastalmente al fg. _____ mapp. _____;
- a versare nelle casse del Comune la somma di €, corrispondente al plusvalore determinato secondo le direttive comunali;
- 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 progettazione esecutiva per il rilascio dei permessi di costruire sono a carico del Proponente e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo;
- altro:
.....
.....
.....;
- a cedere le aree ad uso pubblico prima del rilascio del Permesso di costruire relativo all'edificazione privata. La cessione dovrà essere estesa anche ai sottoservizi. Le aree resteranno in disponibilità del Proponente per provvedere, a proprie cure e spese, alla realizzazione delle opere previste. La consegna avverrà contestualmente all'emissione del

certificato di collaudo. Fino a detta consegna, tali opere potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere e/o per la realizzazione delle opere.

Art. 3 – Obiettivi

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

a) il Proponente:

.....
.....
.....

b) il Comune:

.....
.....
.....

Art. 4 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PAT e del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di Permesso di costruire.

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

Il Comune di Porto Viro rilascerà i Permessi di costruire relativi all'edificazione privata, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal presente accordo, anche prima dell'ultimazione dei lavori di cui al precedente art. 2, purché siano state cedute le aree e siano stati eseguiti tutti i lavori di spianamento, tracciamento strade e marciapiedi, ecc., necessari e sufficienti ad individuare con precisione ed in via definitiva, sul terreno, i confini delle superfici fondiarie.

I Permessi di costruire sono assoggettati al contributo previsto dalle normative vigenti all'atto del rilascio. Per la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, è previsto lo scomputo.

Art. 5 – Opere di urbanizzazione – Realizzazione a scomputo del contributo di urbanizzazione

Le parti si danno atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intervento privato sono a scomputo del contributo dovuto, in applicazione delle vigenti tabelle, a fronte del rilascio del Permesso di costruire per l'edificazione privata. I costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione ammontano preventivamente a €

Si da atto che il proponente si impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste, pertanto, ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004, in sede di rilascio dei relativi Permessi di costruire, il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria andrà a scomputare l'ammontare dei rispettivi oneri di urbanizzazione che risulteranno dovuti in base alle vigenti tariffe; ogni eventuale eccedenza di spesa del costo di realizzazione delle opere rispetto all'ammontare degli oneri tabellari di urbanizzazione resterà a carico del Proponente; nel caso contrario sarà corrisposta al Comune la differenza.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune ed il Proponente.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune si riserva la facoltà di:

- risolvere la presente convenzione per la parte non ancora attuata, se la stessa risultasse superiore al 50%, senza che il Proponente possa avanzare richiesta di rimborsi o indennizzi a qualsiasi titolo;

- di procedere al completamento delle opere valendosi, per le spese inerenti ai lavori da eseguirsi d'ufficio, della cauzione.

Il Comune si riserva pure la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurare la rispondenza delle stesse al progetto approvato ed al Capitolato Speciale d'Appalto.

Art. 6 – Collaudo

Il Comune, entro 30 giorni dalla data di ultimazione delle opere da cedere, accertata nei modi previsti dal precedente art. 5, nomina il collaudatore delle opere, con onorari e spese a carico del Proponente che fin d'ora accetta. Le visite, le verifiche e tutte le operazioni necessarie al collaudo delle opere dovranno essere avviate in tempo utile al fine di consentire l'emissione del certificato di collaudo entro il termine di 180 giorni dalla data di ultimazione de lavori.

Il Proponente si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal collaudatore. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza del Proponente, il Comune Provvede d'ufficio con spese a carico della Parte medesime, mediante prelievi dal deposito cauzionale.

Art. 7 – Consegna delle opere

Ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo di cui al precedente art. 6, il Proponente fornirà al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite e consegnerà le opere realizzate. Le aree gravate da servitù resteranno a carico del Proponente e di ciò dovrà essere esplicitamente trascritto l'impegno nei registri immobiliari.

Art. 8 – Validità dell'accordo

I tempi di attuazione degli interventi di interesse pubblico e di quelli privati, rientrano in ogni caso entro i restanti anni di validità del PI. Trascorso detto termine, gli edifici privati eventualmente non ancora (in tutto o in parte) costruiti, potranno essere realizzati a condizione che tutte le opere di urbanizzazione siano state ultimate e favorevolmente collaudate, che la costruzione rispetti gli allineamenti e le prescrizioni per l'edificabilità, stabiliti dal presente accordo. Fino alla suddetta scadenza saranno ammesse soltanto le destinazioni d'uso e le modalità di intervento previste dal presente accordo.

Art. 9 – Norme integrative

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

Art. 10 – 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 ed 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 ha presentato polizza fideiussoria a prima richiesta di €, n. del con l'Istituto di importo pari al 100% del valore economico stimato come beneficio pubblico da trasferire al Comune e delle opere di urbanizzazione da cedere; detta garanzia dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della

preventiva escussione del debitore principale nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte, il Proponente autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

Art. 11 – Controversie

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

Art. 12 – Spese e tasse

Il Proponente autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinunzi all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione e degli atti di trasferimento delle proprietà, nonché quelle ad esse connesse, sono a carico del Proponente che si riserva di chiedere, e sin d'ora chiede, tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Porto Viro, li

Per l'Amministrazione comunale

.....

Il Proponente

.....