

**SCHEMA DI
ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL' ART. 6 L.R. 11/2004**
tra
IL COMUNE DI DOLO
e

L'anno duemila, addì del mese di
(...../...../.....), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor,
Segretario comunale/notaio in

si è costituito il signor:

-, nato a il,
C.F., in qualità di legale rappresentante della Società
con sede in, Via n°....., Partita IVA e Codice Fiscale
....., proprietaria dei terreni censiti nel Comune di Dolo al foglio
mappali, di qui in avanti indicato anche come "Proponente":

e

- il sig., il
domiciliato per la carica in Dolo presso la residenza municipale del Comune di Dolo (VE)
sita in via Cairoli n. 39 – C.F. 82001910270, il quale agisce per nome e per conto del
Comune, a ciò designato con provvedimento sindacale n., nel seguito del presente
atto denominato semplicemente "Comune";

PREMESSO

Premesso:

- Che il comune di Dolo è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) approvato con conferenza dei servizi del 12.04.2018;
- L'approvazione del P.A.T.I è stata ratificata dalla Regione Veneto con delibera di Giunta regionale del 21.05.2018, n. 713, pubblicata sul B.U.R.V. n. 52 del 29.05.2018;
- che con deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale n. 27 del 29.05.2018 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco;
- Che con delibera di Consiglio comunale n. 40 del 26.07.2018 sono stati approvati i "Criteri per la stima del beneficio pubblico a seguito dell'applicazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/01. Contributo straordinario";
- Che con delibera di Giunta comunale n. ____ del _____ 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 la ditta proprietaria degli immobili ricompresi nell'area trasformabile del P.A.T.I. è così costituita:
Comune di Dolo fg. ____ mapp. ____ – ____ della superficie reale di mq _____.

preso atto

Che in data _____ prot. n° _____ i signori _____ hanno
presentato una proposta di accordo art. 6 della L.R. 11/2004, con i relativi allegati,

Che la ditta propone un intervento edificatorio secondo le seguenti carature plani
volumetriche :

- Ambito di intervento da assoggettare a Piano Attuativo (P.U.A.) o a Permesso di
Costruire. convenzionato:
- Aree a standards (verde e parcheggio) mq _____
- Aree per viabilità pubblica e marciapiedi mq _____
- Superficie fondiaria mq _____
- Volumetria massima mc _____
- Superficie netta di pavimento massima mq _____

- Tipologia edilizia: _____
- Destinazione d'uso: _____

Che la proposta appare idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI.

Considerato altresì

Che la proposta del proponente è stata oggetto di particolare studio ed attenzione da parte del Comune il quale è giunto alla conclusione che la proposta stessa appare meritevole di attenzione, come riportato nella delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ perché consente di < descrizione intervento >

Che la proposta prevede in particolare il reperimento degli standards (verde e parcheggio) previsti dalla vigente normativa;

che la proposta perequativa prevede < descrizione ulteriori cessioni, monetizzazioni, opere, etc.>

Che, quindi, in considerazione di questi particolari aspetti, il presente accordo, acquisisce i contenuti di "rilevante interesse pubblico" di cui all'art. 6 della citata L.R. 11/2004.

Tutto ciò premesso e considerato tra le parti si conviene quanto segue.

Art. 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo

Art. 2 - Rapporti con il P.I.

Il presente accordo, è stato recepito con variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i., approvato con delibera di Consiglio comunale n. _____ del _____.

Art. 3 - Impegni reciproci¹

Il Proponente prende atto e condivide gli obiettivi e gli obblighi contenuti nelle premesse e considerazioni di cui sopra e si impegna fin d'ora:

- a partecipare alla fase successiva di concertazione relativa alla definizione, in coerenza con gli obiettivi sopra riportati, degli interventi di cui al presente accordo con particolare riguardo a: *(descrizione dei contenuti ad esempio: alla demolizione delle opere incongrue e alla quantificazione degli standard pubblici e all'esecuzione delle strade di accesso, ecc.)* nonché gli obblighi di carattere economico da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Dolo, consapevole che il successivo accordo (PUA), dovrà essere definito nell'ambito dei contenuti di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004 (comma 2) – oppure con P.d.C. convenzionato - e a produrre le opportune garanzie a tutela degli impegni assunti.

Si impegna altresì:

a portare a conoscenza esplicitamente i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo;

a prevedere negli atti di trasferimento, qualora avesse a determinarsene la condizione, l'espressa assunzione da parte degli acquirenti degli obblighi di cui al presente accordo.

Art. 4 - Attuazione dell'accordo e flessibilità

L'attuazione delle previsioni del presente accordo, una volta approvato il P.I., avrà luogo mediante:

- l'ordinario procedimento edilizio a mezzo di uno o più "Permessi di Costruire" con la stipula della convenzione di cui art. 28-bis del D.P.R. 380/2001;
- previo convenzionamento del P.U.A. di cui all'articolo 19 della L.R. 11/2004 .

Il P.U.A. (o il P.d.C.) definirà in dettaglio i contenuti di cui al presente accordo in conformità agli elaborati progettuali elencati al comma 2 dell'art. 19 L.R. 11/2004;

¹ La conformazione dei diritti edificatori si avrà a seguito della stipula dell'accordo definitivo da sottoscrivere entro 30 giorni dall'approvazione della variante al Piano degli Interventi da parte del Consiglio Comunale, che recepisca il contenuto dell'accordo medesimo.

Gli interventi in adempimento alle previsioni del P.I. saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa (o P.d.C.), da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari;

In sede di pianificazione attuativa (o di rilascio del P.d.C.) potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati;

Nel caso di cessione di aree per servizi, il Comune rimane libero da vincoli circa la progettazione delle aree a servizi oggetto di cessione gratuita, potendo realizzarvi qualsiasi opera, purchè compatibile con la destinazione urbanistica prevista;

Di dare atto che il mancato rispetto dei termini ed impegni assunti con il presente atto, comportano la decadenza dell'accordo, nonché il ripristino della previgente destinazione urbanistica.

Nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 anni dall'approvazione della variante al Piano degli Interventi, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo pubblico privato decadono, fatta salva l'approvazione di eventuali proroghe previste ai sensi del comma 7-bis dell'art. 18 della L.R. 11/2004;

Di dare atto che la mancata approvazione della proposta da parte delle amministrazioni e dei gestori di beni o servizi pubblici interessati nel procedimento non comporta alcun onere a carico del Comune.

Art. 5 – Contributo straordinario

(articolo da adeguare in base ai contenuti della proposta di accordo)

Il Proponente in accordo con l'Amministrazione si impegna a corrispondere il contributo perequativo secondo le seguenti modalità:

1) nel caso in cui le modalità di trasformazione urbanistica stabiliscano la corresponsione del Contributo perequativo legato alla realizzazione o attuazione diretta di opere pubbliche o alla cessione al Comune di aree, beni o potenzialità edificatoria, tali obblighi dovranno essere coperti da stima relativa al valore del bene oggetto di realizzazione/cessione e da adeguata garanzia fideiussoria di primario istituto bancario o assicurativo o di altro soggetto autorizzato;

La polizza, pari all'importo del contributo perequativo quantificato, dovrà essere presentata dopo l'adozione del P.I. ma entro l'approvazione definitiva del P.I. stesso. Decorso il predetto termine senza che la polizza sia stata presentata, le previsioni urbanistiche di trasformazione saranno rigettate e in sede di approvazione definitiva del P.I. all'immobile saranno applicate solo le norme e le previsioni urbanistiche antecedenti al P.I. stesso (la polizza dovrà essere allegata alla stipula dell'Accordo da sottoscrivere entro 30 giorni dall'approvazione della variante al P.I. che recepisce il contenuto dell'accordo medesimo);

- *In caso di cessione di aree/immobili:* le aree o i beni identificate nella proposta progettuale allegata dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune entro 120 giorni a partire dall'approvazione definitiva del P.I., previo frazionamento a propria cura e spese;

- *In caso di cessione di aree e opere:*

- a realizzare all'interno dell'area oggetto del presente accordo le opere di urbanizzazione identificate di massima, nella proposta progettuale allegata, così come saranno meglio identificate in sede di convenzione urbanistica del PUA o del P.d.C.;

(oppure)

- deve essere presentato il progetto al Comune entro 180 giorni dalla stipula dell'Accordo, le opere devono essere iniziate entro 60 giorni dall'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Ente e ultimate secondo il crono programma dei lavori, salvo motivate proroghe approvate dal Comune;

Le aree e le opere eseguite, come meglio identificate in sede di accordo/convenzione, sono cedute al comune gratuitamente, entro 90 giorni dal collaudo (che dovrà avvenire entro 60 giorni dall'ultimazione lavori), con apposito atto e previo frazionamento, a propria cura e spese;

(termini diversi per la cessione di aree/immobili, realizzazione e il collaudo di lavori di interesse pubblico possono essere oggetto di espressa richiesta del Comune che abbia necessità di realizzarli in tempi più brevi);

2) Nel caso in cui le modalità di trasformazione urbanistica comportino la corresponsione del Contributo perequativo dell'importo fino a 10.000 €, mediante monetizzazione diretta, il pagamento dovrà avvenire dopo l'adozione del P.I. ma entro l'approvazione definitiva del P.I. stesso. Decorso predetto termine senza che il pagamento sia stato completato le previsioni urbanistiche di trasformazione saranno rigettate e in sede di approvazione definitiva del P.I. all'immobile saranno applicate solo le norme e le previsioni urbanistiche antecedenti al P.I. stesso.

Qualora il Contributo perequativo sia superiore a 10.000 €, la corresponsione dei primi € 10.000 avrà le stesse modalità del caso precedente, mentre sarà possibile la rateizzazione della parte eccedente per un numero di 4 rate di pari importo, da versarsi con cadenza trimestrale come di seguito indicate:

- 25 % entro 90 giorni dall'approvazione della variante al Piano degli Interventi
- 25 % entro 180 giorni dall'approvazione della variante al Piano degli Interventi
- 25 % entro 270 giorni dall'approvazione della variante al Piano degli Interventi
- Saldo entro 360 giorni dall'approvazione della variante al Piano degli Interventi

Al pagamento dei primi 10.000 € dovrà essere presentata fideiussione bancaria o polizza assicurativa a garanzia dell'importo complessivo delle 4 rate sopraindicate da versare al Comune.

3) Alla scadenza dei termini previsti in caso d'inadempienza da parte del soggetto proponente dell'intervento, salvo concessione di motivate proroghe, verrà revocata la specifica variante relativa all'intervento e verrà ripristinato lo strumento urbanistico previgente, senza che il soggetto interessato possa chiedere all'amministrazione alcun indennizzo, e neppure qualsiasi altra pretesa risarcitoria.

Art. 6 – Garanzie

Il Proponente presta quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente Accordo adeguata garanzia fideiussoria di primario istituto bancario o assicurativo o di altro soggetto autorizzato, il cui nominativo sia verificabile negli elenchi della Banca D'Italia o dell'IVASS;

L'importo della suddetta garanzia finanziaria è pari al 100% del valore della perequazione come risultante dalla documentazione presentata, pari ad € _____, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____;

La garanzia sussiste senza soluzione di continuità fino al completo assolvimento di tutti gli obblighi assunti con il presente Accordo e deve prevedere l'automatico rinnovo fino alla lettera di svincolo del Comune, gravando sul soggetto Proponente l'obbligo di provvedere al pagamento dei supplementi di premio sino al concretizzarsi del predetto svincolo, il mancato pagamento del supplemento del premio non potrà essere opposto, in nessun caso, al Comune garantito.

La garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro trenta giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Dolo. Non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile.

Altre eventuali eccezioni relative al rapporto tra il Proponente obbligato e il soggetto garante, non possono essere opposti al Comune e non possono essere posti a carico dello stesso con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i prelievi che il Comune dovrà fare, anche nel caso in cui il soggetto attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

Art. 7 – Allegati

- Relazione illustrativa con documentazione fotografica, prot. n. _____ del _____;
- Tav. 1 – Individuazione area di intervento, prot. n. _____ del _____;

- Tav. 2 – Planimetria di Progetto – Planivolumetrico (stato di fatto e progetto, individuazione dell'ambito di intervento, individuazione delle aree e/o dei beni da cedere anche a titolo perequativo), prot. n. _____ del _____;
- Valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato (stima), prot. n. _____ del _____;
- Polizza fideiussoria bancaria o assicurativa;
- Ulteriore documentazione utile a descrivere l'intervento e/o richiesta dall'Amministrazione;

il Comune e il Proponente, in pieno accordo, stabiliscono che i succitati allegati, quali atti pubblici del Comune depositati unitamente agli originali della deliberazione di approvazione, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente al presente accordo.

Art. 8 - Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della LR n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 9 - Recesso

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse e dandone comunicazione scritta alla Parte Privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo, come previsto dall'art. 11, comma 4 della legge n. 241/1990 e s.m.i.

Art. 10 – Tasse e spese

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente accordo, comprese quelle per la convenzione definitiva, sono a carico del proponente.

Art.11 – Controversie tra le parti

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono disciplinate dal D.Lgs 02.07.2010 n. 104 allegato 1 art. 7.

Art. 12 – Trascrizione e benefici fiscali

1. Il Promotore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza del presente accordo.
2. Il Promotore autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano degli Interventi.

Art. 13 – Privacy

Le parti dichiarano di essere state edotte di quanto previsto dagli articoli 13 e 7 del Testo Unico sulla Privacy (D.Lgs. n. 196/2003), e prestano conseguentemente il proprio consenso al trattamento dei dati personali e/o patrimoniali riguardanti le medesime ed eventuali altre parti interessate.

Le parti mi richiedono di inviare copia del presente atto della documentazione ad esso collegata in forma </cartacea/elettronica> </all'indirizzo in comparsa indicato./al seguente indirizzo mail:>

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto parte da persona di mia fiducia e parte da me Notaio e da me letto ai comparenti che da me interpellati lo approvano e lo sottoscrivono alle ore <>.

Occupi pagine <> fin qui di <> fogli<>.

La presente scrittura consta di facciate n.

La stessa, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per la Parte privata

Per il Comune di Dolo