



Città di Cavarzere

Città Metropolitana di Venezia

Via Umberto I°, 2 - 30014 Cavarzere (VE) - P.I. 00194510277

pec: comune@pec.comune.cavarzere.ve.it

<http://www.comune.cavarzere.ve.it>

ALLEGATO A4

**SCHEMA DI ACCORDO PER PROPOSTA FINALIZZATA ALLA CONCLUSIONE DI
ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI EX ART. 6 DELLA L.R. 11/2004**

N.B. Lo schema di Accordo pubblico-privato ex art. 6 L.R. 11/2004, fermi restando i contenuti generali, potrà essere adattato ai contenuti della proposta o della richiesta di trasformazione urbanistica

SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

EX ART. 6 L.R. 11/2004

TRA

IL COMUNE DI CAVARZERE

E

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____,
presso la sede comunale di Cavarzere, tra:

- _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la funzione presso la sede comunale di Cavarzere, che interviene nel presente atto in nome, per conto ed interesse del Comune di Cavarzere, ai sensi dell'art. 107, commi 2 e 3, nonché dell'art. 109, comma 2 del decreto legislativo n° 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale n° _____ del _____, nel seguito denominato "Comune";
- il Signor _____, nato a _____, il _____, in qualità di _____ della _____ con sede in _____, nel seguito denominato "la Ditta";

premesse che:

- con Conferenza di Servizi del 26.01.2010, ai sensi del 6° comma Art.15 - Legge Regionale 23.04.2004, n.11, è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio, ratificato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n.1979 del 03.08.2010, pubblicato su BUR n. 67 del 17.08.2010;
- il P.A.T. è strutturato come piano orientato e finalizzato alla costruzione della città pubblica e come strumento per integrare e coordinare le risorse private negli investimenti necessari per conseguire quell'obiettivo insieme a quelli di natura privatistica;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 09.09.2011, è stato approvato il Piano degli Interventi redatto ai sensi degli artt.17 e 18 della Legge Regionale n.11 del 23 Aprile 2004;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 14.03.2012, è stata approvata la Variante

- n. 1 al Piano degli Interventi redatta ai sensi degli artt.17 e 18 della Legge Regionale n.11 del 23 Aprile 2004;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 07.06.2012, è stata approvata la Variante n. 2 al Piano degli Interventi redatta ai sensi degli artt.17 e 18 della Legge Regionale n.11 del 23 Aprile 2004;
 - con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 11.12.2014, è stata approvata la Variante n. 3 al Piano degli Interventi redatta ai sensi degli artt.17 e 18 della Legge Regionale n.11 del 23 Aprile 2004;
 - con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 30.01.2017, è stata approvata la Variante n. 4 al Piano degli Interventi redatta ai sensi degli artt.17 e 18 della Legge Regionale n.11 del 23 Aprile 2004;
 - con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 21.02.2018, è stata approvata la 1° Variante Verde al Piano degli Interventi redatta ai sensi dell'art.7 della Legge Regionale n.4 del 16 Marzo 2015;
 - con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 23.11.2018, è stata approvata la 2° Variante Verde al Piano degli Interventi redatta ai sensi dell'art.7 della Legge Regionale n.4 del 16 Marzo 2015;
 - con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 22.04.2020, è stata adottata la 1° Variante al Piano di Assetto del Territorio redatta ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 14 del 06 Giugno 2017;
 - il Consiglio Comunale, nella seduta in data _____ ha dato atto dell'avvenuta illustrazione del Documento del Sindaco prodromico alla fase di progettazione dello strumento di pianificazione in oggetto;
 - l'Amministrazione Comunale, allo scopo di promuovere azioni sinergiche pubblico-private finalizzate al perseguimento del razionale ed ordinato sviluppo del territorio, nel rispetto degli obiettivi e degli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T. e dal documento programmatico preliminare del P.I., ha approvato con DCC n. _____ in data _____, le linee guida con i relativi allegati;
 - in data _____ prot. _____ l'Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso

pubblico e relative linee guida per selezionare le proposte ed iniziative di rilevante interesse pubblico, coerenti con gli obiettivi e con gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T. e dal P.I., allo scopo di raccogliere e valutare proposte di progetti di iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico-private, da concludere secondo la forma degli accordi di cui al sopracitato art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.;

- l'art. 6 della L.R. 11/04 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;
- a seguito della pubblicazione del citato avviso, la Ditta, in data _____, ha presentato una proposta affinché la stessa venga assunta nella Variante Generale al P.I.;
- la suddetta proposta, come rappresentata negli elaborati allegati prevede quanto segue:

_____;

- il rilevante interesse pubblico si sostanzia in:

_____;

- La proposta di accordo, di rilevante interesse pubblico, risulta coerente con gli obiettivi strategici del P.A.T. ed operativi del "Documento del Sindaco", senza pregiudizio dei diritti di terzi, e con i criteri descritti nell'aggiornamento alle "Linee Guida" (con riferimento al seguente elaborato del P.I.)
- la Ditta si è fatta carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta presentata operando tutte le verifiche del caso;
- la Giunta Comunale, con deliberazione n° _____ del _____ ha selezionato la presente proposta di accordo pubblico-privato;

- il P.I. è stato approvato in data _____ divenuto efficace in data _____ e contiene la proposta di accordo formulata dalla “Ditta”;

considerato che:

- il P.A.T. è lo strumento di pianificazione urbanistica delineante le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del governo del territorio comunale, individuandone le specifiche vocazioni, sulla base delle previsioni decennali, fissando gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ritenute ammissibili;
- il P.I. è lo strumento di pianificazione urbanistica che, in coerenza ed attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;

dato atto che:

1. la Ditta è il soggetto titolare di fatto e di diritto essendo _____ degli immobili siti in Comune di Cavarzere, aventi una superficie catastale complessiva di m² _____ circa, identificati catastalmente al foglio n° _____, mappali _____;
2. per i suddetti immobili il P.A.T. prevede _____;
3. il P.I. classifica come segue i suddetti immobili:

_____;
4. l'esatta definizione delle opere e delle differenti funzioni cui esse saranno destinate sarà rimessa alla pianificazione attuativa / progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, una volta eseguiti gli approfondimenti di dettaglio, nel rispetto della normativa in materia di LL.PP., per quanto applicabile;

si conviene quanto segue:

Articolo 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2 – Oggetto, natura, finalità ed efficacia del presente accordo

L'accordo impegna le Parti all'osservanza di quanto ivi espresso ed impegna entrambe le parti 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:

- la Ditta si impegna:
a realizzare e a cedere le seguenti opere:

_____ meglio identificate negli allegati _____;
- a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere stimati in _____ giorni a partire dal rilascio del permesso di costruire delle stesse;
- a cedere entro _____ giorni dall'efficacia del P.I., gli immobili _____ con destinazione _____ identificata catastalmente al Foglio n° _____, mappali n° _____ del _____;
- a farsi carico di _____;
- a realizzare e cedere in proprietà, secondo le direttive dell'Amministrazione Comunale di Cavarzere, gli immobili meglio identificati nel fascicolo degli allegati, entro la data del _____;
- affinché eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi delle modifiche da eseguire in sede di pianificazione attuativa / progettazione esecutiva occorrenti per il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato sono posti a proprio carico e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al

presente accordo;

- altro _____ (meglio identificato negli allegati _____).

Tutte le opere sopra elencate sono meglio rappresentate nel fascicolo, allegato al presente atto, contenente i seguenti elaborati (Modello A e All. A1 e A2):

Nella fase successiva, in sede di pianificazione urbanistica e attuativa (P.U.A.) / Permesso di Costruire Convenzionato, la Ditta si impegna a presentare l'ulteriore documentazione di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004, nonché, per il rilascio del permesso di costruire, le opere di urbanizzazione, con previo progetto esecutivo delle medesime corredato dei nulla-osta degli enti erogatori dei servizi.

Articolo 3 – Obiettivi

Gli obiettivi che i soggetti si propongono di raggiungere con l'approvazione del presente accordo sono i seguenti:

a) la Ditta: _____

b) il Comune: _____

Articolo 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa

La Ditta si impegna:

- a presentare gli elaborati del P.U.A./Progetto unitario per la sua adozione e approvazione entro _____ giorni naturali e consecutivi, a far data dalla sottoscrizione del presente atto;
- a sottoscrivere la relativa convenzione urbanistica attuativa entro _____ giorni naturali e consecutivi, a far data dall'approvazione dei suddetti elaborati da parte dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 5 – Bonifiche dei suoli e degli immobili

La Ditta si impegna ad eseguire a propria cura e spese le opere delle eventuali bonifiche ambientali, al fine di rendere compatibili le destinazioni d'uso dell'area in esame con la qualità dei suoli e delle acque oggetto di indagine ambientale, in conformità alla legislazione vigente.

Il relativo piano delle bonifiche costituisce integrazione alla convenzione attuativa di cui al precedente art. 4.

Articolo 6 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del P.I., saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa, ovvero di rilascio del Permesso di Costruire convenzionato.

In entrambi i casi saranno subordinati alla stipula della convenzione attuativa di cui all'art. 4, registrata e trascritta, a cura e spese della Ditta nei registri immobiliari.

In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire convenzionato potranno essere introdotte, di comune accordo, anche su proposta di una delle Parti, modifiche migliorative che non alterino l'equilibrio tra i concordati interessi pubblici e privati.

Articolo 7 – Rapporti con i terzi

L'accordo, per quanto a conoscenza delle Parti contraenti, non apporta pregiudizio ai diritti di terzi.

Sono, in ogni caso, fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, in merito alla normativa sulle distanze tra fabbricati, sia i diritti edificatori attribuiti agli stessi dal P.I..

Articolo 8 – Validità e risoluzione dell'accordo

La validità del presente accordo cessa in caso di mancato inserimento nel P.I. dei relativi contenuti previsionali urbanistici entro _____ dalla sua sottoscrizione.

Le Parti concordano che se per qualsiasi motivo la convenzione urbanistica attuativa del P.U.A. non dovesse essere sottoscritta entro i cinque anni successivi all'efficacia del P.I., il presente accordo decade automaticamente e di diritto e, conseguentemente, le aree ed i beni come indicati e soggetti a trasformazione in forza dello stesso, ritornano al regime urbanistico generale previgente, senza alcuna possibilità da parte della Ditta di avanzare alcun diritto o reclamare danni e indennizzi e quindi senza che il Comune debba riconoscere alcunché alla Ditta medesima.

Resta inteso, inoltre, che il Comune non sarà comunque tenuto a versare indennizzi o risarcimenti (o qualsivoglia somma e/o onere, comunque denominati), per le mancate adozioni ed approvazioni della Variante Generale al P.I. o del P.U.A., nei termini del presente accordo, o per il mancato rilascio del nulla-osta, autorizzazioni o altri atti amministrativi (comunque denominati) da parte di altri soggetti aventi titolo.

Il presente accordo resterà risolto per rifiuto o inottemperanza della Ditta in merito agli obblighi assunti all'art. 2.

In tal caso, la risoluzione potrà essere pronunciata mediante semplice comunicazione raccomandata (o posta certificata) con cui l'Ente dichiara ai privati che intende avvalersi della succitata clausola risolutiva ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dall'art. 1453 del codice civile.

La risoluzione del presente accordo, a qualunque titolo determinata, costituisce il presupposto per l'approvazione di una specifica delibera dell'organo comunale competente di revoca e decadenza dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi pattuite e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell'art. 21 quinquies della Legge 241/1990.

Articolo 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 L. 241/1990 e s.m.i. nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

La Ditta dichiara di essere consapevole che l'entrata in vigore di nuove e diverse previsioni urbanistiche, da chiunque disposte, comportano la decadenza (o se possibile la modificazione/adeguamento) del presente accordo.

Nell'esecuzione e nella realizzazione delle opere e degli interventi previsti nel presente accordo ed in attuazione del P.U.A., la Ditta e ciascun (eventuale ulteriore) cessionario di questa, seguirà, di norma, i principi previsti dal "Protocollo di legalità ai fini della prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture" sottoscritto il 09.01.2012 tra Regione del Veneto, Anci Veneto, URPV, gli Uffici territoriali del Governo e quelli previsti dall'allegato "A" della D.G.R.V. n° 537/03/04/2012, ove ed in quanto applicabili.

Ai fini della prevenzione della corruzione la Ditta si obbliga a rispettare gli obblighi derivanti dal protocollo di legalità, ai fini della prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, approvato dalla Giunta comunale con deliberazione n. 55 in data 27.4.2012 e le clausole di cui al Protocollo di legalità ai fini della prevenzione dei tentativi d'infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture sottoscritto dal Presidente della Giunta regionale con gli Uffici Territoriali del Governo del Veneto in data 17 settembre 2019, in conformità allo schema approvato dalla Giunta regionale con deliberazione n. 951 in data 02.07.2019, e di cui all'allegato A della deliberazione della Giunta regionale del Veneto n. 537 in data 03.04.2012. Il contraente appaltatore si impegna a dare comunicazione alla Prefettura e all'Autorità giudiziaria di tentativi di concussione che si siano, in qualsiasi modo, manifestati nei propri confronti, degli organi sociali o dei dirigenti della società concorrente; di dare atto che il predetto

adempimento ha natura essenziale ai fini dell'esecuzione del contratto e il relativo inadempimento darà luogo alla risoluzione espressa del contratto stesso, ai sensi dell'art. 1456 c.c., ogni qualvolta nei confronti di pubblici amministratori che abbiano esercitato funzioni relative alla stipula ed esecuzione del contratto, sia stata disposta misura cautelare o sia intervenuto rinvio a giudizio per il delitto previsto dall'art. 317 c.p.. In applicazione del medesimo Protocollo, inoltre, e con le modalità e condizioni ivi riportate, la Stazione appaltante si impegna ad avvalersi della clausola risolutiva espressa, di cui all'articolo 1456 del codice civile, ogni qualvolta nei confronti dell'imprenditore o dei componenti la compagine sociale, o dei dirigenti dell'impresa, sia stata disposta misura cautelare o sia intervenuto rinvio a giudizio per taluno dei delitti di cui agli artt. 317 c.p., 318 c.p., 319 c.p., 319-bis c.p., 319-ter c.p., 319-quater c.p., 320 c.p., 322 c.p., 322-bis c.p., 346-bis c.p., 353 c.p. e 353-bis c.p..

Articolo 10 – Obbligazioni di carattere generale

La Ditta 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.

Gli obblighi assunti dalla Ditta con il presente atto, si trasferiscono anche ad eventuali acquirenti / cessionari e ciò indipendentemente da diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia alcuna nei confronti del Comune.

In caso di trasferimento dell'accordo le garanzie già presentate dalla Ditta non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo, abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Articolo 11 - Garanzie

La Ditta si impegna a presentare, a favore del Comune, cauzione per un importo determinato nella misura percentuale del ____% e proporzionale al valore delle opere di rilevante interesse

pubblico quale attestazione dell'interesse reale alla proposta, che verrà incamerata dal Comune medesimo in caso di mancata presentazione del P.U.A. nei termini di cui all'art. 4.

Articolo 12 – Controversie

Ai sensi dell'art. 11, comma 5 della L. 7 agosto 1990 n° 241 è competente a decidere, su ogni controversia relativa al presente atto, il Giudice Amministrativo.

Il contratto stipulato con il soggetto aggiudicatario è regolato dalla legge italiana.

Per quanto qui non contenuto si farà riferimento o si intenderanno applicabili le disposizioni vigenti in materia, di cui le parti dichiarano di avere esatta conoscenza, e in particolare:

- la legislazione vigente in materia di appalti pubblici di servizi;
- la legislazione vigente in materia ambientale;
- il Codice Civile ed alle altre disposizioni in materia, in quanto compatibili;
- le norme vigenti in materia di pianificazione urbanistica e governo del territorio;
- gli atti di indirizzo regionali di cui alla L.R. 23.04.2004, n. 11;

Nel caso di controversie tra le parti è esclusivamente competente il Foro di Venezia.

Articolo 13 – Spese

Le spese inerenti e conseguenti il presente accordo sono a totale carico della Ditta, nel rispetto di quanto sopra definito.

Dal che si è redatto il presente atto, che consta di facciate n° ____ e di righe n° ____ che, previa lettura, viene sottoscritto da tutte le Parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Comune _____

La Ditta _____