

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

tra

IL COMUNE DI CODOGNE' (TV)

e

DOMINO s.r.l.

COMUNE DI CODOGNE'

Prot.n. **0011874** del 19-11-2015

Cat. **6** Cl. **5**
UFF. TECNICO -

ASSESSORE

Il sottoscritto Lucio Ruffin, nato a Conegliano il 29/04/1956, domiciliato per la carica in Codognè, presso la sede comunale, che nella sua qualità di responsabile servizio area tecnica interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Codognè (codice fiscale e partita I.V.A.82002570263), di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

Il Signor Lucchetta Pierpaolo in qualità di legale rappresentante della ditta Domino s.r.l. con sede in Codogne' (TV) in via Vittorio Veneto presso civico n° 52 di qui in avanti indicato anche come "Proponente", dall'altra parte;

Premesso

- o che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n° 11 del 07/04/2009, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, di qui in avanti denominato "P.A.T.", ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 11/2004;
- o che il P.A.T. è stato approvato con la Conferenza Servizi del 04.04 2012, ratificato con DGP n. 122 del 03.05 2012, pubblicato nel B.U.R. n. 40 del 25.05 2012 e quindi con efficacia dal 10.06 2012.
- o che con deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale n.38 del 23/11/2012 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;
- o che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n° 38 del 05/12/2013, ha adottato il Piano degli Interventi, di qui in avanti denominato "P.I.", ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 11/2004;
- o che il Proponente e' proprietario degli immobili così censiti all'Agenzia del Territorio del Comune di Codognè, fog. 12 mappale 60, 288, 289, 290, 299, 355, 360 e 364 della superficie di mq 20.230,00
- o che il P.I. vigente prevede per gli immobili sopra descritti la seguente destinazione urbanistica:
Zona agricola con individuazione di attività produttiva in zona impropria
- o che il P.I. impone una visione unitaria dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse economiche necessarie alla loro realizzazione, anche 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;
- o che l'art. 6 della L.R. 11/2004, 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, stabilendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;
- o che l'art.37 delle Norme Tecniche del P.A.T. 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;
- o che 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;
- o che in data 13/02/2013 sono state presentate dal proponente delle richieste finalizzate alla sottoscrizione di accordi pubblici-privati ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004;

o che, in data 05/04/2014, con d.C.C. n. 4, è stato approvato uno schema di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 tra il Comune Codognè e la ditta Domino srl;

**Tutto ciò premesso e considerato
si propone quanto segue:**

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art. 2 – Rapporti con il P.I.

Il presente accordo costituisce parte integrante del P.I. ed è condizionato all'approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04.

Il presente accordo e la proposta di progetto urbanistico/edilizio ivi contenuta sono impegnativi per la ditta proprietaria dalla data della sua sottoscrizione.

Art. 3 – Contenuti della proposta di accordo

L'accordo si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici, che qui vengono determinati in via indicativa:

1) Stato di fatto

Z.T.O.	SUP. FONDIARIA	SUP. COPERTA	DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO
E	20.230,00 mq	3.107,62 mq	Produttiva

2) Contenuti della proposta – interventi privati

FASE	Z.T.O.	SUP. FONDIARIA	SUP. COPERTA	VOLUME	DESTINAZIONE D'USO
1	D	10.053,62 mq	60% sup. fond.	- - -	Produttiva/Commerciale di piccola e media dimensione
2	D	10.176,38 mq	60% sup. fond.	- - -	Produttiva/Commerciale di piccola e media dimensione

I parametri della superficie coperta e del volume sono da intendersi come valori massimi comprensivi delle capacità edificatorie esistenti.

Si sottolinea che la superficie massima coperta sarà in funzione della verifica degli standard urbanistici per le attività previste.

3) Contenuti della proposta – beneficio pubblico:

- o Fase 1: Sistemazione piazza e area chiesa Santa Maria Immacolata come da convenzione pubblico privato con Parrocchia Sant'Andrea Apostolo di Codogne'. La convenzione in oggetto sarà a cura e onere del Comune di Codogne'. In alternativa a detta opera, ne verrà in ogni caso determinata un'altra diversa all'interno delle opere previste dal piano pluriennale delle opere pubbliche, con individuazione della stessa entro i termini di un anno dalla data dell'efficacia della variante al P.I., per un importo uguale a quanto stabilito nel successivo articolo n° 4. A garanzia del rispetto dell'impegno da assumere, Domino srl presenterà

fidejussione bancaria/assicurativa pari a €. 41.800,00 (38.000,00+10% per oneri di escussione), della durata di due anni dal giorno di efficacia della variante al P.I. Qualora, il Comune, entro il termine di un anno dall'efficacia della variante al P.I., non richieda a Domino srl l'esecuzione di alcuna opera pubblica, Domino srl dovrà pagare la somma di € 38.000,00; in difetto, il Comune potrà escutere la polizza. Al Comune è riservata altresì la facoltà, dal giorno della decorrenza dell'efficacia della variante al P.I., di comunicare a Domino srl la volontà di rinunciare definitivamente alla richiesta di esecuzione di opere pubbliche. Al verificarsi di tale ipotesi, Domino srl provvederà al pagamento della suddetta somma entro 30 gg dal ricevimento della comunicazione.

- o Fase 2: Realizzazione di opera pubblica prevista dal piano pluriennale delle opere pubbliche o cessione di beni immobili strategici per lo sviluppo del territorio comunale.

Art. 4 – Stima del beneficio pubblico

Stima del plusvalore, inteso quale differenza tra il valore finale degli immobili, generato dalla trasformazione urbanistica prevista dal presente accordo ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica.

Per il calcolo del valore degli immobili alla superficie territoriale totale di proprietà (20.230,00 mq) viene sottratta la superficie territoriale derivata dall'attuale manufatto produttivo esistente in quanto già utilizzata ai fini produttivi (6.215,24 mq).

1) Valore iniziale degli immobili

Superficie territoriale: mq 14.014,76 x €/mq 12,00 = € 168.177,12

2) Valore finale conseguente alla modifica di destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq 14.014,76 x €/mq 45,00 = € 630.664,20

3) Plusvalore totale

Valore finale	-	Valore iniziale	=	Plusvalore
€ 630.664,20	-	€ 168.177,12	=	€ 462.487,08

4) Ripartizione plusvalore

promotore	70	%	=	€323.740,96
Comune di Codognè	30	%	=	€138.746,12

5) Benefici pubblici

Distinta delle aree e opere da cedere al comune quale corrispettivo della quota di pertinenza del plusvalore. Tali aree ed opere sono aggiuntive rispetto a quelle relative all'urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e verde pubblico) dell'area a destinazione privata di cui al presente accordo.

- o Fase 1: Sistemazione piazza e area chiesa Santa Maria Immacolata come da convenzione pubblico privato con Parrocchia Sant'Andrea Apostolo di Codogne', a carico e cura del Comune di Codogne', per un valore stimato in € 38.000,00 (esclusa IVA); Il comune potrà definire un'altra opera alternativa, come previsto all'art. 3, punto 3.
- o Fase 2: Realizzazione di opera pubblica prevista dal piano pluriennale delle opere pubbliche o cessione di beni immobili strategici per lo sviluppo del territorio comunale per un valore stimato in € 100.746,12 (esclusa IVA), o versamento di pari importo come definito all'art. 6.

Art. 5– Attuazione dell'accordo e flessibilità

L'attuazione delle previsioni avrà luogo mediante piano urbanistico attuativo (P.U.A.), come definito e normato dagli art. 19 e 20 della LR 11/2004, che nel dettaglio definirà l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dell'intervento e recepirà le fasi attuative così come definite dal presente accordo.

Art. 6 – Termini e modalità di attuazione

Con l'approvazione del presente schema di accordo da parte del Consiglio Comunale, il proponente entro 45 gg, si impegna a presentare idonea variante al P.I. , che sarà adottata dal Consiglio Comunale secondo le procedure previste dalla L.R. 11/2004.

Entro 60 gg dall'efficacia della variante al P.I. il proponente si impegna a presentare il P.U.A. relativo alla fase 1), per la sua adozione ed approvazione. Mentre, per la fase 2), Domino srl si impegna a presentare il relativo P.U.A. entro il termine di scadenza della relativa convenzione. Alla data della approvazione del PUA, relativamente alla seconda fase (fase 2) diventa attuale l'obbligo dell'adempimento del versamento di euro 100.746,12 (esclusa IVA) oltre alla rivalutazione monetaria, oppure la realizzazione di un'opera pubblica o cessione di immobile, di almeno pari importo, che sarà indicato dalla Amministrazione Comunale.

I tempi di realizzazione degli interventi saranno disciplinati da convenzione urbanistica.

Entro 90 gg dall'efficacia del P.I. il proponente si impegna ad iniziare le opere relative alla sistemazione della piazza e area della Chiesa Santa Maria Immacolata, salvo il conseguimento dei pareri degli Enti competenti, con sottoscrizione di apposita convenzione con la Parrocchia a cura e onere da parte del Comune di Codogne', o di altra opera alternativa decisa dallo stesso Comune di Codogne' all'interno delle opere pubbliche previste dal piano pluriennale delle opere pubbliche. L'attuazione degli impegni assunti con il presente Accordo Pubblico-Privato, in virtù di quale opera il Comune individuerà, sarà disciplinata con apposita e specifica convenzione urbanistica la cui stesura è demandata all'Ufficio Tecnico Comunale.

La convenzione conseguente all'adozione e approvazione del P.U.A. di riferimento, in ogni caso dovrà prevedere gli obblighi contenuti e non ancora espletati della convenzione precedente inerente al fabbricato insistente nell'area in oggetto, convenzione sottoscritta il 23/07/92 dal Comune di Codognè e la snc Elle Esse, a rogito Notaio Valvo, rep. N. 174.543, abrogando quest'ultima.

Il comune inoltre potrà concedere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primari relativi agli interventi oggetto del P.U.A., per eventuali opere inerenti al miglioramento della strada comunale di via Cal de Sant , limitrofa ed attigua alla zona di intervento nonché per eventuale completamento o integrazione degli obblighi contenuti e previsti nella convenzione del 23/07/1992 di cui sopra citata.

Il comune eventualmente potrà concedere lo scomputo degli oneri secondari relativi agli interventi oggetto del P.U.A., per integrare o completare i lavori relativi alla perequazione.

Art. 7 - Validità dell'accordo

I contenuti del presente accordo vengono inseriti nella variante al P.I. all'atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

La validità del presente accordo cessa in caso di mancata approvazione del P.I. entro il termine di mesi 12 dalla adozione del Piano stesso, con conseguente retrocessione della spesa sostenuta per l'eventuale sistemazione della piazza e area della Chiesa Santa Maria Immacolata, o opera pubblica alternativa se già realizzata.

Art. 8 - 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. 9 - Obbligazioni di carattere generale

Gli obblighi oggetto del presente accordo sono assunti dal Proponente per sé e per i successivi aventi causa, sia con riguardo all'ipotesi di cessione di azienda che di proprietà dell'area interessata. I suddetti soggetti rimangono solidamente responsabili in modo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione, fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 7.

Sia il subentro nella titolarità dell'azienda che la cessione dell'area in parola, dovrà essere previamente comunicato al Comune a cui il Proponente dovrà produrre entro i successivi 30 giorni dalla data della stipula, copia dell'atto di cessione ove sia espressamente riportata la clausola conforme a quanto previsto al precedente comma, pena la decadenza dell'accordo stesso senza che il proponente o il terzo possano vantare diritti di sorta .

A garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti, il Proponente deve presentare, entro l'approvazione della variante al P.I., garanzia fideiussoria bancaria o di primaria compagnia assicurativa per:

- € 41.800 (38.000,00+10% per oneri di escussione) pari al 110% del beneficio pubblico corrispondente alla prima fase, salvo che l'opera oggetto di perequazione sia già ultimata;
- € 55.410,37 pari al 50% del beneficio pubblico corrispondente alla seconda fase + 10% per oneri di escussione.

La polizza relativa alla seconda fase dovrà essere integrata fino alla concorrenza della copertura totale del 110% (100% di beneficio pubblico +10% per oneri di escussione) entro il termine del nono anno dalla data della firma della presente convenzione.

Le fidejussioni bancarie o polizze assicurative dovranno prevedere espressamente la rinuncia per il garante al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del C.C. e il pagamento al Comune entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dello stesso.

Le fidejussioni o polizze saranno vincolate agli adempimenti degli obblighi assunti dal proponente con la sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato e saranno in ogni caso operanti secondo la tempistica (durata massima 10 anni) che verrà prevista nelle convenzioni; Le stesse dovranno prevedere l'escutibilità immediata nel caso in cui Domino srl venga assoggettata a procedure concorsuali o di liquidazione. La polizza relativa alla seconda fase potrà essere anche a più scadenze purché sia garantita la continuità della copertura. Le opere di perequazione (se indicate nelle convenzioni) devono essere realizzate preliminarmente rispetto all'intervento privato, precisando che ad eventuale avvenuto inizio dei lavori delle opere ad interesse pubblico potrà essere rilasciato il permesso a costruire dell'intervento privato la cui ultimazione dovrà essere sempre successiva a quella dell'intervento pubblico.

Art.10- Recesso e controversie

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 giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Art.11- Spese e tasse

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

Si è redatta la presente scrittura che consta di fasciate n 5 e che, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Codognè

(il XX/XX/2015)

Per il proponente

Domino s.r.l – il legale rappresentante

DOMINO S.r.l.
Via Vittorio Veneto, 52 - 31013 Codognè (TV)
C.F. e P.I. 03685190269 - Cap. Soc. € 10.000
Tel. +39 0438 79333 r.a. - Fax +39 0438 79336
www.globuscorporation.com