



COMUNE DI SANT'URBANO

35040 - Provincia di Padova
Via Europa n.20 - Tel.0429-96023 - Fax 0429-96272
e-mail: info@comune.santurbano.pd.it

LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE DEGLI ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

**AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 E DELL'ART. 16 DEL
D.P.R. N. 380/2001**

Approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del

FINALITÀ

In merito a quanto previsto:

- dall'art. 16, comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/01 (contributo straordinario), il quale stabilisce che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

...omissis...

d-ter) il maggior valore calcolato dall'amministrazione comunale, generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso sia suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Sono fatte salve le diverse disposizioni degli strumenti urbanistici generali comunali;

- a quanto previsto dall'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni (accordi negoziali tra il pubblico ed il privato);

vengono di seguito esplicitate le seguenti linee guida, per assumere nella pianificazione "proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico", "accordi pubblico/privati", nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovra ordinata, senza pregiudizio del diritto dei terzi, cui l'Amministrazione Comunale di Sant'Urbano deve attenersi, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, che dovrà risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui trattasi.

Tali linee guida risultano quali indicazioni propedeutiche non esaustive.

A - PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

Rispetto a quanto previsto nell'ambito delle linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale di Sant'Urbano, a titolo indicativo ma non esaustivo, le proposte (progetti ed iniziative) ritenute di rilevante interesse pubblico, sono quelle che perseguono i seguenti obiettivi:

- la realizzazione delle opere pubbliche individuate come necessarie nel quinquennio 2017/2022;
- la realizzazione degli interventi compresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- l'edilizia pubblica e, in particolare: Edilizia Sportiva e Scolastica, Edilizia Socio - Assistenziale;
- la valorizzazione del patrimonio storico/architettonico, paesaggistico, ambientale, con particolare attenzione a interventi di tipo museale e ricreativo;
- la sistemazione del centro urbano del capoluogo e delle proprie "frazioni/località";
- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclo/pedonali, percorsi vita, etc.), di rilevante interesse comunale, anche in rapporto ai nuovi ambiti preferenziali di sviluppo;
- realizzazione di aree verdi attrezzate a parco, gioco e sport;
- realizzazione di attrezzature/servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale;
- il riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l'ammodernamento ed il rinnovo delle urbanizzazioni;
- il recupero e riabilitazione delle aree urbane degradate e dismesse;
- la sistemazione ed il completamento delle opere di arredo urbano;

B – CONDIZIONI URBANISTICHE MINIME RICHIESTE

1. La conclusione di accordi con i soggetti privati non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa), degli strumenti territoriali e urbanistici cui accede, né deve porsi in contrasto (contraddizione), con le indicazioni dei relativi documenti programmatici e preliminari.

2. I processi decisionali relativi alla definizione delle scelte urbanistico/territoriali si articolano, sostanzialmente, in due momenti:

- In sede di formazione/revisione del P.A.T.: vengono definite le strategie e vengono tradotte in indicazioni di carattere generale relative alle funzioni da insediare, al carico urbanistico, alle esigenze di infrastrutture, alle esigenze di attrezzature collettive, alle principali caratteristiche degli interventi edilizi;
- In sede di formazione/revisione del P.I.: vengono individuati gli obiettivi da raggiungere nell'arco di durata del P.I., viene verificata la possibilità di perseguire tra gli obiettivi anche l'apporto di risorse private.

In generale, gli accordi pubblico/privati, devono essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata, nonché con i vincoli e le prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali e delle infrastrutture previsti da provvedimenti o Piani sovraordinati alla pianificazione comunale.

La consistenza dell'ambito territoriale di appartenenza dovrà essere adeguata al compimento della più idonea pianificazione urbanistica senza, comunque, costituire impedimento per l'esercizio della successiva pianificazione di carattere generale.

L'ambito territoriale interessato dovrà essere coerentemente con le strategie di trasformabilità già previste dal P.A.T., fatta salva la peculiarità di ogni singola fattispecie e riservata ogni valutazione urbanistico/edilizia, da effettuarsi caso per caso.

3. I contenuti progettuali dovranno evidenziare la natura e la consistenza dello sviluppo insediativo proposto integrato con la struttura urbana esistente e dovranno caratterizzarsi per un alto livello di sostenibilità energetica, ecologica e ambientale, contribuendo allo sviluppo della struttura urbana, delle dotazioni infrastrutturali a rete, del sistema ecologico con particolare riferimento agli spazi verdi e/o di aggregazione (pubblici/di uso pubblico), attrezzati e dei verdi privati, delle condizioni di permeabilità dei suoli, etc., declinando tutte le possibili azioni finalizzate al raggiungimento del massimo livello di sostenibilità (ambientale, energetica, sociale, economica, etc.).

C – CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

1. I criteri di valutazione delle proposte, indipendentemente dall'entità dell'intervento presentato, dovranno essere di tipo:

- **Qualitativo** – quindi inerenti alla qualità ambientale, urbanistico-architettonica ed alla sostenibilità dell'intervento;
- **Prestazionale** – consistenti quindi nel raggiungimento di un determinato obiettivo (realizzazione di un'opera pubblica, presenza di E.R.P., realizzazione di specifiche destinazioni d'uso ecc.);
- **Economico** – in rapporto alla ripartizione del plusvalore generato dalla trasformazione / progetto / iniziativa.

2. Gli elementi di valutazione faranno riferimento ai seguenti obiettivi:

a) **Sostenibilità:**

- la limitazione (per quanto possibile) del consumo di suolo e la protezione delle attività agricole;
- il miglioramento delle emissioni acustiche, della qualità dell'aria e dell'acqua;
- il contenimento del consumo di risorse non rinnovabili;
- la preservazione della biodiversità;

b) **Qualità urbana e Paesaggistico-ambientale, architettonica:**

- il miglioramento dell'efficienza delle infrastrutture e delle reti dei servizi esistenti;
- il riordino degli insediamenti esistenti, l'ammmodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso delle aree dismesse, degradate, inutilizzate e/o poco utilizzate;
- la valorizzazione degli aspetti paesaggistici e naturalistici, anche attraverso percorsi di tipo naturalistico al fine della conoscenza e coscienza di luoghi significativi per la storia, l'ambiente ed il paesaggio;

c) **Riduzione dei rischi:**

- Il miglioramento e la difesa degli insediamenti (territorio – es. esondazioni);
- Il miglioramento della viabilità, dei percorsi, degli attraversamenti, la pedonalizzazione etc per ridurre i rischi della percorribilità del proprio territorio;

d) **Fattibilità e sostenibilità Economico-Sociale:**

- la contribuzione finanziaria alla realizzazione di opere/infrastrutture pubbliche previste dalla programmazione del Comune di Sant'Urbano.
- la riduzione/eliminazione di situazioni di emarginazione e degrado sociale;
- la produzione di reddito/occupazione;
- l'attrazione di investimenti privati;
- la massimizzazione dell'efficienza e l'efficacia degli investimenti pubblici;
- la realizzazione di opere/infrastrutture a beneficio del territorio;

D – MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

Viene determinata la “convenienza pubblica”, come una **percentuale del plusvalore economico** derivante dalla trasformazione dell'area/fabbricato e cioè, della differenza tra il valore finale dell'area potenziale e/o immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi.

Nel calcolo del plusvalore non sono computabili le opere di urbanizzazione prescritte dalla disciplina vigente, essendo detto contributo straordinario extra standard di legge.

Si possono adottare diversi criteri per il calcolo del plusvalore: dalle previsioni di stima, alla definizione di un valore fisso di congruità. Si ritiene più idonea per la trasformazione di aree edificabili, l'applicazione di una metodica “intermedia” che fa riferimento a dati ufficiali già esistenti presso il Comune. Per i cambi di destinazione d'uso di fabbricati rurali non più funzionali e deroghe o varianti allo strumento urbanistico in base alla L.R. 55/2012 si adotta il metodo di un valore fisso parametrico a mc. o/a mq..

Nel caso in cui le somme perequative/compensative non consentano la possibilità di programmare un'opera pubblica funzionale le somme introitate andranno a confluire in apposito fondo con capitolo di bilancio di scopo, che sarà utilizzato per finanziare opere pubbliche o di interesse pubblico.

Le somme perequative/compensative sono nette, non comprendono IVA, imprevisti, ecc.

La determinazione del plusvalore viene determinata per le singole categoria di interventi:

1) aree di espansione residenziali e produttive

La proposta di accordo procedimentale deve dimostrare il perseguimento di un interesse pubblico aggiuntivo rispetto alle normali cessioni gratuite comunque dovute in relazione al tipo di trasformazione urbanistica prevista, oltre che qualitativamente e/o quantitativamente significativo di per se stesso.

La “convenienza pubblica”, viene determinata come una percentuale del plusvalore economico del bene oggetto della trasformazione (area edificabile da urbanizzare o area che acquista con la variante delle potenzialità edificatorie), è ottenuto per via differenziale, sottraendo dal valore immobiliare finale il valore iniziale.

Il criterio perequativo da applicare parte dal concetto che il plusvalore generato su un'area dalle trasformazioni consentite dal PI deve essere in parte restituito al pubblico come contributo straordinario nella forma perequativa/compensativa.

Si tratta, quindi, di stabilire i valori iniziali e finali delle trasformazioni secondo una modalità che possa essere condivisa tra Amministrazione e privati, secondo un principio che è sostanzialmente il seguente:

PV = Plusvalore

Vf = valore di mercato finale

Vi = valore di mercato iniziale

$PV = Vf - Vi$

Il plus-valore finanziario del programma complesso viene dimostrato attraverso la predisposizione di apposita relazione finanziaria a dimostrazione dei valori di trasformazione dell'area e/o dell'intervento prendendo come riferimento nel caso:

- di un'area i valori tabellari comunali vigenti e stabiliti per il calcolo dell'IMU ai fini di determinare il valore delle aree post trasformazione urbanistica, e prendendo come riferimento i valori tabellari provinciali vigenti stabiliti per il calcolo del V.A.M. ai fini di determinare il valore delle aree ante trasformazione urbanistica;
- di un'area con relativi fabbricati, prendendo come riferimento i valori tabellari provinciali vigenti stabiliti per il calcolo del V.A.M. ai fini di determinare il valore delle aree ante trasformazione urbanistica ed valori di mercato post trasformazione urbanistica ed analogamente dei valori stabiliti dall'OMI per le costruzioni.
- salvo quanto previsto ai punti precedenti, per interventi assoggettati a "strumenti urbanistici preventivi" (PUA, scheda norma, permesso di costruire convenzionato o analoghi) su aree non previste dalle tabelle dei valori IMU, il valore di mercato finale sarà rimodulato proporzionalmente con riferimento ai valori tabellari IMU esistenti.

La soglia di convenienza pubblica ragguagliata al plusvalore fondiario determinato dalla trasformazione urbanistica di un'area, che rappresenta il beneficio per l'Amministrazione Comunale, viene fissata in una percentuale non inferiore al 20% (venti per cento).

In merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune, potranno essere prese in considerazione anche cessioni o con vincolo di destinazione d'uso pubblico, di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi pubblici e/o di interesse pubblico.

In caso di cessioni di aree, concorrono alla determinazione della convenienza le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

L'Amministrazione si riserva, nel caso di trasformazioni di aree da riqualificare e/o riconvertire sia di carattere residenziale, produttivo o turistico/ricettivo, che abbiano peculiari caratteristiche sociali e/o ambientali e che debbano essere assoggettate a specifici piani di riqualificazione, riconversione o con prevalenti interessi sociali; di riconoscere specificatamente i relativi accordi pubblico-privati, in funzione delle loro peculiari caratteristiche che costituiscono delle valenze di interesse comunale non riconducibili a quanto sopradescritto, compresi gli interventi che pur soggetti ad accordi comportano un ridotto impatto volumetrico.

Deroga: edificazione puntuale

Sono esclusi dalle presenti linee guida le trasformazioni di aree residenziali aventi una previsione urbanistica non superiore a mc. 800,00 essendo questi assimilabili ad interventi residenziali di natura di interesse familiare.

2) Cambio di destinazione di fabbricato rurale non più funzionale alla conduzione del fondo in residenziale

Tutti gli interventi di recupero degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, sono soggetti all' applicazione del contributo straordinario/perequazione/compensazione di cui alla Legge Regionale n. 11/2004 e smi e all'art. 16 del DPR 380/2001. La perequazione / compensazione da corrispondere al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, viene stabilita in €/mc 5,00 (cinque,00) di volume residenziale da realizzare (trasformato + ampliamento). Detta somma è dedotta da un calcolo parametrico ipotetico del plusvalore determinato dal valore ante e post trasformazione del manufatto.

3) procedimento SUAP (L.R. n. 55/2012) e/o schedature attività produttive in zone improprie

Per quanto riguarda gli interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale o puntualmente schedati dallo strumento urbanistico, il contributo straordinario è relativo all'insieme degli interventi in variante che comportano maggiori costi insediativi, diretti ed indiretti, a carico della collettività (adeguamento infrastrutture viarie, mitigazione dei maggiori rischi ambientali, integrazione delle dotazioni territoriali ecc).

La perequazione/compensazione da corrispondere al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, viene stabilita:

- nel caso in cui la deroga e/o variante o schedati contempli solo un aumento dell'area pertinenziale senza capacità edificatoria (parcheggi, depositi all'aperto, ecc.) la somma perequativa/compensativa sarà determinata come quanto previsto al punto 1) aree di espansione.
- nel caso in cui la deroga/variante o schedati contempli un maggior carico urbanistico, la somma perequativa/compensativa sarà determinata in € 25,00 (venticinque/00) a mq di superficie coperta ampliata. Detta somma è dedotta da un calcolo parametrico ipotetico del plusvalore determinato dal valore ante e post trasformazione del manufatto.

ITER PROCEDIMENTALE

1. Per la conclusione dell'accordo, l'iter del procedimento comprende tre fasi:

- 1) Manifestazione dell'interesse da parte dei soggetti privati (presentazione della proposta di accordo);
- 2) Valutazione della proposta di accordo;
- 3) Conclusione e formalizzazione della proposta d'accordo.

Prima Fase: Presentazione della proposta di accordo.

Potrà avvenire solo da parte dei soggetti titolati di diritto.

Nel caso di contitolarità del diritto di proprietà, la proposta deve essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura.

In capo ai soggetti proponenti, sin dal momento di presentazione della proposta di accordo non devono sussistere impedimenti di legge, che precludano la possibilità di stipulare accordi o contratti con la pubblica amministrazione.

La proposta di accordo deve contenere:

- a) Indicazione e dati individuativi dei soggetti proponenti;
- b) Individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del P.A.T., su stralcio del P.I. per la parti compatibili col P.A.T. in scala 1:2000 e su planimetria catastale;
- c) Relazione, elaborati documentali e grafici descrittivi dell'assetto planivolumetrico complessivo, finalizzato alla verifica di coerenza tra l'intervento di trasformazione e l'assetto pianificatorio esistente, con l'individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, che non devono risultare inferiori alle quantità di cui all'articolo 31 della L.R. 11/2004 e a quanto stabilito nelle N.T. di piano a cui l'accordo accede;
- d) Piano finanziario redatto secondo quanto stabilito dal presente atto, con evidenziazione delle modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo;
- e) I tempi, le modalità e le garanzie per l'attuazione dell'accordo.

Gli elaborati grafici presentati a corredo della proposta di accordo saranno valutati come materiali informativi/esplicativi e non come schemi grafici progettuali vincolanti.

L'Amministrazione comunale declina ogni responsabilità qualora l'inesatta od incompleta individuazione dei vincoli o limitazione d'uso precluda la realizzazione della proposta, restando a carico del proponente l'onere di individuare l'esatto campo di fattibilità, anche attraverso indagini specifiche.

La presentazione delle proposte di accordo, non costituisce presupposto a motivo di qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune di Sant'Urbano ossia, non ingenera nei soggetti proponenti alcuna aspettativa, neanche a titolo di rimborso spese, sia che la proposta venga selezionata, sia che il Comune non dia alcun seguito all'avviso di raccolta delle proposte o le sottoponga a successive modificazioni, ovvero che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

Seconda Fase: Valutazione preventiva dell'accordo.

Tutte le proposte pervenute da parte dei soggetti proponenti titolati, saranno oggetto di valutazione comparata da parte dell'Amministrazione Comunale di Sant'Urbano, secondo i criteri contenuti nel presente atto.

La non coerenza delle proposte di accordo con la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa), degli strumenti territoriali e urbanistici cui accede, con particolare riferimento al P.A.T. del Comune di Sant'Urbano, nonché, ai criteri e modalità all'uopo assunte con il presente atto e con il successivo avviso, porterà alla conclusione dell'istruttoria preliminare con determinazione negativa della Giunta Comunale.

Le istruttorie preliminari concluse con determinazione positiva, consentiranno le ulteriori

verifiche delle proposte in riferimento:

- Alla legittimità del patrimonio edilizio esistente;
- Alla consistenza delle quantità indicate nello stato di fatto e di progetto;
- Al principio perequativo assunto;
- Alla concreta fattibilità delle opere a titolo perequativo.

Qualora ritenuto necessario, potranno essere richieste le integrazioni documentali del caso. L'inserimento delle proposte nel P.I. dovrà tenere conto della quantità massima di S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata) trasformabile per ogni singolo A.T.O. (Ambito Territoriale Omogeneo), nel rispetto della S.A.U. trasformabile complessiva di Piano.

Terza Fase: Conclusione dell'accordo.

Le proposte di accordo selezionate dalla Giunta Comunale verranno corredate dalla seguente documentazione:

- Atto Unilaterale d'Obbligo, finalizzato alla conclusione di accordo pubblico/privato, secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione Comunale di Sant'Urbano, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati conformemente alle vigenti disposizioni in materia, corredato dall'impegno di produrre idonea polizza fidejussoria per un importo non inferiore alla convenienza pubblica complessiva da trasferire al Comune;
- Gli allegati urbanistici da allegare saranno quelli necessari a descrivere compiutamente l'oggetto dell'accordo.

La conclusione dell'Accordo, avviene secondo le modalità di cui all'articolo 6 della L. R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni; in particolare si evidenzia, come l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione a 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.

I seguenti schemi, modelli e stampati rappresentano bozze non vincolanti

AVVISO PUBBLICO PER LA FORMULAZIONE DI PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO FINALIZZATE ALLA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI NEI QUALI ATTUARE INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE E/O RIQUALIFICAZIONE

IL SINDACO

Premesso:

- che in data 26/05/2012 è entrato in vigore il primo Piano di Assetto del Territorio del Comune di Sant'Urbano;
- che, ai sensi dell'articolo 48, comma 5-bis, della L.R. n. 11/2004, a seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., è diventato il primo Piano degli Interventi (P.I.);
- che le linee preferenziali hanno lo scopo primario di delineare gli orientamenti strategici per le eventuali espansioni insediative da operarsi attraverso il P.I.;
- che verranno selezionate le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., sulla scorta dei criteri e modalità di applicazione della perequazione urbanistica di cui all'articolo delle N.T. del P.A.T. e secondo le indicazioni contenute nelle "Linee Guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11 del 23.4.2004" approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. __ del __.__.____;

PREMESSO tutto ciò;

AVVISA

- che, in attuazione dell'articolo 17, comma 4, della L.R. n. 11/2004, è stata attivata la presente procedura di evidenza pubblica per effettuare una selezione delle proposte di accordo pubblico/privato relative alle aree ed agli immobili nei quali effettuare prioritariamente interventi di nuova urbanizzazione e/o di riqualificazione in conformità alle scelte strategiche del P.A.T.;
- che le proposte di intervento di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica verranno selezionate sulla scorta della "convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere in misura pari ad una quota non inferiore al% del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica od all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'articolo 32 della L.R. 11/2004 secondo i criteri di cui alle Linee Guida sopra citate;
- che le proposte di accordo ritenute accoglibili ad insindacabile giudizio del Consiglio Comunale costituiranno parte integrante del Piano degli Interventi;

INVITA

i soggetti aventi titolo ad avanzare una manifestazione di interesse in merito agli obiettivi del presente avviso, entro 30 (trenta) giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione del medesimo.

Il tipo di titolarità, nonché le caratteristiche, i requisiti richiesti e le modalità di presentazione delle proposte di accordo sono riportate nelle “Linee Guida” di cui sopra.

OBBLIGHI E FACOLTÀ DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE INERENTI ALLE PROPOSTE DI ACCORDO

L'Amministrazione Comunale, ai fini di una migliore comprensione e valutazione delle proposte di accordo, può procedere a specifica audizione dei soggetti proponenti ed a richiedere ovvero ricevere eventuali documenti di integrazione, approfondimento, variazione della originaria proposta.

L'Amministrazione Comunale, valutate le proposte unilaterali di accordo, determina, a suo insindacabile giudizio, quelle meritevoli di inserimento nel P.I., nel rispetto del dimensionamento e di quanto previsto previste nel “Documento Preliminare”.

La selezione conseguente all'indizione del presente bando non ha carattere vincolante per il Comune.

Le proposte non selezionate potranno comunque, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, qualora coerenti con le scelte strategiche del P.A.T., essere utilizzate per la definizione di progettualità urbanistiche future o per la programmazione triennale delle opere pubbliche.

Sant'Urbano li _____

IL SINDACO

fac-simile 1) DOMANDA DA PARTE DEI SOGGETTI PRIVATI INTERESSATI PER PROPOSTA PRELIMINARE DI CONCLUSIONE ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO

Al Sindaco
del Comune di Sant'Urbano

OGGETTO: Pianificazione – Piano Regolatore Comunale.

- Attività di formazione dello Strumento di pianificazione operativa – Piano degli Interventi (P.I.);
- Iniziativa di rilevante interesse pubblico;
- Proposta preliminare di conclusione accordo pubblico/privato ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, art. 16 DPR 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.

Il sottoscritto _____ (cognome, nome),

nato a _____ il _____

cod.fisc. _____ residente a _____

in _____ in qualità di

(proprietario, _____), delle aree censite al N.C.T. del Comune di _____, Fg. n.

_____ mapp. n. _____, d'ora in avanti indicato come "**Proponente**";

PREMESSO che:

- la L.R. n. 11/2004, detta le norme per il governo del territorio del Veneto definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento delle finalità stabilite dalla Legge medesima, riconoscendo in capo al Comune la responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio e coinvolgendo i cittadini nella formazione degli strumenti di pianificazione;
- il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) del Comune di Sant'urbano, redatto ed approvato ai sensi dell'articolo 15 della L.R. n. 11/2004;
- ai sensi dell'articolo 6 "Accordi tra soggetti pubblici e privati" della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni:
 1. *I Comuni, le Province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla stessa L.R., possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.*
 2. *Gli accordi di cui al 1° comma sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
 3. *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.*
 4. *Per quanto non disciplinato dalla presente L.R., trovano applicazione le disposizioni di cui*

all'articolo 11, 2° commi e seguenti della L. n. 241 del 07.8.1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni.

PRESO ATTO che:

- nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria operativa, così come dettate dal P.A.T., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale di intende ora raccogliere e valutare proposte di progetti di iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico/privato, da concludere secondo la forma degli accordi di cui al citato articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- viene quindi attivata la procedura di evidenza pubblica in merito agli accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del P.I., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, con particolare riferimento alle regole dettate dall'articolo 6 delle N.T.A. del P.A.T., nonché delle "Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11 del 23.4.2004", approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. del
- detti accordi rappresentano lo strumento giuridico preordinato a garantire il coordinamento delle azioni di più soggetti per la realizzazione di un'opera pubblica o di un'opera privata di uso pubblico;
- in data _____, l'Amministrazione Comunale di Sant'Urbano, ha pubblicato un avviso pubblico, per consentire la formulazione delle proposte di accordo pubblico/privato, finalizzato anche all'individuazione degli ambiti territoriali oggetto di possibile trasformazione.

CONSIDERATO che:

- gli immobili oggetto della presente richiesta risultano così classificati dalla Tavola A4 – Carta della Trasformabilità del P.A.T.: _____

(fare una descrizione puntuale dello stato dei luoghi, in termini di utilizzazione attuale, della dotazione di opere di urbanizzazione, della consistenza possibilmente suddivisa per destinazioni urbanistiche, quanto altro necessario e sufficiente per l'inquadramento territoriale e ambientale);

- le particelle catastali sono pianificate nella zonizzazione di P.R.G., divenuto P.I. per le parti coerenti con il P.A.T., come segue: _____;
- la presente domanda:
 - è coerente con la disciplina del P.A.T. (vincoli, invarianti, fragilità, trasformabilità, SAU¹, VAS², VCI³, altro);
 - fa riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ai fini di una corretta pianificazione urbanistica;
 - interessa aree non edificate contigue con l'urbanizzazione esistente, ossia ambiti preferenziali di sviluppo in tal senso indicati dal P.A.T.;
- in merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune di Sant'Urbano, prevede alla realizzazione/cessione di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi pubblici e/o di interesse pubblico, concorrendo alla determinazione della convenienza le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed

alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti;

- si caratterizza per la particolare natura e la consistenza dello sviluppo insediativo proposto, integrato con la struttura urbana esistente, attraverso la proposizione delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi, del sistema ecologico con particolare riferimento agli spazi verdi e/o di aggregazione pubblici/di uso pubblico attrezzati e dei verdi privati, delle condizioni di permeabilità dei suoli, declinando tutte le possibili azioni finalizzate al raggiungimento del massimo livello di sostenibilità (ambientale, energetica, sociale, economica, etc. ...);
- riguarda la riconversione ed il riutilizzo di opere ritenute incongrue dal P.A.T. (o ambiti degradati, o cessione di immobili destinati alla realizzazione di interventi di pubblica utilità, inseriti in atti di programmazione comunale etc...); in tale caso, il credito edilizio attribuito all'intervento di riqualificazione sarà iscritto nell'apposito registro dei crediti edilizi ossia, previa verifica della compatibilità urbanistico/ambientale, concretizzato sulle aree di "atterraggio" ritenute compatibili tra quelle preferenziali di sviluppo individuate dal P.A.T.;

ALLA LUCE DI QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO

per le aree di cui trattasi, nello spirito di una reciproca collaborazione, viene proposta l'iniziativa di seguito puntualmente descritta nei suoi criteri informativi principali, ritenuta dal Proponente di rilevante interesse pubblico, in quanto _____, *(fare una descrizione puntuale e precisa, sia rispetto alle aspettative private, sia rispetto alla convenienza pubblica che potrà derivare dal suo accoglimento)*_____.

L'area per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata ad usi edificatori funzionali alle peculiari esigenze legate allo sviluppo futuro del territorio comunale in quanto _____ *(fornire una spiegazione del tipo di sviluppo proposto _____)*.

L'area per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata ad usi edificatori ma, al contrario, comporta essa stessa sostanzialmente un rafforzamento nella dotazione di opere di urbanizzazione e, più in generale, di servizi e funzioni rispondenti all'interesse generale, ossia _____ *(descrivere _____)*.

È quindi opinione dello scrivente Proponente che la proposta come sopra illustrata sia rispettosa delle nuove norme per il governo del territorio veneto, della pianificazione sovracomunale e comunale.

CHIEDE

che l'Amministrazione Comunale di Sant'Urbano, in merito alla proposta nell'ambito della propria attività pianificatoria, valuti l'opportunità di concludere uno specifico accordo, formato ai sensi del richiamato articolo 6 della L.R. n. 11/2004, in quanto costituisce valido metodo per recepire nella pianificazione iniziative di incidenza strategica sull'assetto del territorio, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza sanciti dal 2° comma, dell'articolo 2, della L.R. n. 11/2004 e senza pregiudizio dei terzi.

Restando sin d'ora a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o delucidazione in merito, in attesa di una celere risposta si coglie l'occasione per porgere

Distinti Saluti

data _____

Il Proponente

In allegato:.....

- Descrizione della proposta di accordo e ambito d'intervento contenente la verifica di congruità urbanistica/coerenza con la pianificazione sovraordinata, con gli strumenti cui accede l'accordo, con le linee guida e modalità di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____, accompagnata da idonei allegati atti a dimostrare l'interesse pubblico, la sostenibilità generale, la compatibilità generale (ambiente, idraulica, etc. ...), i tempi di attuazione, la fattibilità tecnica e finanziaria con le opportune garanzie;
- Individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del P.A.T., su stralcio del P.R.G. divenuto P.I. per la parti compatibili col P.A.T. in scala 1:2000 e su planimetria catastale;
- Relazione elaborati documentali e grafici descrittivi dell'assetto planivolumetrico complessivo, finalizzato alla verifica di coerenza tra l'intervento di trasformazione ed il sistema dell'armatura viabilistica esistente, alla definizione ottimale del rapporto tra spazi costruiti e non (tessuti insediativi omogenei), ai tipi edilizi assunti ed all'assetto delle aree destinate ai servizi pertinenziali e generali, attinenti agli insediamenti proposti;
- Individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, che non devono risultare inferiori alle quantità di cui all'articolo 31 della L.R. n. 11/2004 ed a quanto stabilito nelle N.T. di piano cui accede;
- Piano finanziario redatto secondo quanto stabilito dalla Delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____ di approvazione delle "*Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11 del 23.4.2004*", con evidenziazione delle modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo.
- I tempi, le modalità e le garanzie per l'attuazione dell'accordo.

Fac simile2): SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 6 della L.R. n. 11/ 2004
e successive modifiche ed integrazioni.

tra il Comune di Sant'Urbano e

L'anno il giorno del mese di, presso la sede
municipale del Comune di in via....., sono presenti:

il sig. nato a il, domiciliato per la carica
di, presso la sede comunale, che nella sua qualità di;
interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di,
codice

fiscale, partita iva n., giusta deliberazione del Consiglio Comunale n
del e del Decreto del Sindaco n. del, di qui in avanti indicato come
"Comune" da una parte;

il sig. nato a il, codice fiscale
residente a in n. ... in
qualità di (proprietario, _____), delle alle aree censite al N.C.T. del Comune
di, Fg. n. _____ mapp. n. _____, da ora in avanti indicato
come "Proponente", dall'altra parte.

PREMESSO che:

- il Comune di Sant'Urbano. è dotato di PAT approvato con Decreto del Presidente della
Provincia di n° del
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del __.__.____, esecutiva ai sensi di Legge,
sono stati approvati i criteri e le modalità di attuazione dei meccanismi negoziali disciplinati
dall'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 (accordi tra soggetti pubblici e privati);
- in data __.__.____, l'Amministrazione Comunale di Sant'Urbano, ha pubblicato un avviso
pubblico, per consentire la formulazione di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse
pubblico, quindi concludere accordi con soggetti privati previa individuazione degli ambiti
territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;
- a seguito della pubblicazione del citato avviso, in data __.__.____ al prot. Comunale n. _____,
il Proponente ha presentato domanda relativa alla proposta preliminare di conclusione di
accordo pubblico/privato, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, affinché venga assunta
nel P.I.;
- la proposta preliminare presentata in data __.__.____, è risultata meritevole di accoglimento
come comunicato dal Comune in data __.__.____, con nota prot. n.;
- il Proponente in data __.__.____ ha presentato un Atto Unilaterale d'Obbligo preordinato alla
conclusione di un accordo pubblico/privato, registrato e trascritto, a garanzia dei
successivi adempimenti;
- il Proponente ed il Comune, hanno definito i contenuti di dettaglio che il P.I. dovrà recepire;
- la suddetta proposta, così come rappresentata negli elaborati allegati, prevede quanto segue
(descrizione)
- il rilevante interesse pubblico, sostanzialmente, si articola in (descrizione)
- la proposta di progetto/iniziativa di rilevante interesse pubblico, risulta coerente con il P.A.T.
nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti
dei terzi;
- il Proponente si è fatto carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta presentata,

acquisendo i necessari pareri preliminari, nonché operando tutte le verifiche del caso;

- il Consiglio Comunale di Sant'Urbano, con propria deliberazione n. del __.__.____, ha approvato il presente schema di Accordo;

- il presente Accordo costituirà allegato al P.I., pertanto è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e sarà recepito con il provvedimento di adozione del piano operativo, quindi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

VISTO che:

- il P.A.T. è lo strumento di pianificazione delineante le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni, sulla base di previsioni decennali, fissando gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ritenute ammissibili;

- il P.I. è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in 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;

- nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria operativa, così come dettate dal P.A.T., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale di Sant'Urbano ha raccolto e valutato, proposte di progetti di iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico/privato da concludere secondo la forma degli accordi trovando applicazione quanto dettato dall'articolo 6 della L.R. n. 11/2004;

- è stata quindi attivata la procedura di evidenza pubblica in merito agli accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del P.I., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, con particolare riferimento alle regole dettate dall'articolo 6 delle N.T.A. del P.A.T. del Comune di, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

- la L. n. 241/1990, all'articolo 11 (Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento), 4° comma bis, stabilisce *".... A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento..."* (comma introdotto dall'articolo 7, 1° comma, lettera b, L. n. 15/2005);

- l'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 – "Accordi tra soggetti pubblici e privati", al 3° comma, stabilisce: *".....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....."*;

- L'articolo 16 della L.R. n. 11/2004 – “Contributo per il rilascio del permesso di costruire” al 2° comma bis stabilisce “...*Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del Decreto Legislativo 12.4.2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il Decreto Legislativo 12.4.2006, n. 163...*” (Il D.Lgs. n. 163/2006 è stato sostituito dal D.Lgs. n. 50 del 18.4.2016 “Nuovo Codice Appalti” che, all'articolo 20 “Opera pubblica realizzata a spese del privato” conferma quanto stabilito dal D.Lgs. n. 163/2006);

- L'articolo 18 della L.R. n. 11/2004 – “*Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi*” al comma 7 stabilisce “...*Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33...*”.

DATO ATTO che:

- il Proponente è soggetto titolare di fatto e di diritto essendo _____ degli immobili siti in Comune di Sant'Urbano, della superficie catastale di mq _____, di cui reali mq _____, giusta identificazione al N.C.T.R. Fg. n. _____ mapp. n. _____;

- Per i suddetti immobili il P.A.T. prevede: (fare descrizione puntuale tavola trasformabilità)

- La proposta presentata dal Proponente, così come allegata alla presente, contiene di norma ed in funzione dell'accordo la seguente documentazione:

- descrizione della proposta di accordo e ambito d'intervento contenente la verifica di congruità urbanistica/coerenza con la pianificazione sovraordinata, con gli strumenti cui accede l'accordo, con le linee guida e modalità di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del __.__.____, accompagnata da idonei allegati atti a dimostrare l'interesse pubblico, la sostenibilità generale, la compatibilità generale (ambiente, idraulica, etc.), i tempi di attuazione, la fattibilità tecnica e finanziaria con le opportune garanzie;

- individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tavola 4 del P.A.T., su stralcio del P.R.G., divenuto P.I., per la parti compatibili col P.A.T. in scala 1:5000 e su planimetria catastale;

- relazione elaborati documentali e grafici descrittivi dell'assetto planivolumetrico complessivo, finalizzato alla verifica di coerenza tra l'intervento di trasformazione ed il sistema dell'armatura viabilistica esistente, alla definizione ottimale del rapporto tra spazi costruiti e non (tessuti insediativi omogenei), ai tipi edilizi assunti ed all'assetto delle aree destinate ai servizi pertinenziali e generali, attinenti agli insediamenti proposti;

- individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere gratuitamente al

Comune, che non devono risultare inferiori alle quantità di cui all'articolo 31 della L.R. n. 11/2004 e a quanto stabilito nelle N.T. di piano a cui accede;

- piano finanziario redatto secondo quanto stabilito dalla Delibera di Consiglio Comunale n. ____ del __.__.____ di approvazione delle "Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11 del 23.4.2004", con evidenziazione delle modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo;

- i tempi, le modalità e le garanzie per l'attuazione dell'accordo;

- Atto Unilaterale d'Obbligo, preordinato alla conclusione di accordo pubblico/privato, secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione comunale di Sant'Urbano, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati, registrato e trascritto, corredato da:

- dichiarazione del richiedente da allegare all'accordo con l'impegno di produrre da parte di primaria Compagnia Assicuratrice e/o Banca o Istituto Creditizio, a emettere, prima dell'approvazione del PUA e/o Permesso di costruire relativo all'accordo, polizza fidejussoria/fidejussione di importo non inferiore al valore del beneficio pubblico riconosciuto al Comune di Sant'Urbano;

2. Al fine dell'approvazione dell'accordo, il Proponente si impegna a presentare di norma la seguente documentazione progettuale in relazione alla tipologia dell'intervento:

- indicazione e dati del Proponente, attestanti lo stato di fatto e di diritto, nonché la piena disponibilità degli immobili oggetto di proposta;

- individuazione dell'ambito d'intervento su stralcio carta della trasformabilità del P.A.T. (scala 1:10000), su P.R.G./P.I. vigente (scala 1:5000), nonché, la rappresentazione del compendio immobiliare interessato su base C.T.R.N e N.C.T.R. (scala 1:2000);

- planimetria indicante i coni visuali di ripresa e relativa documentazione fotografica, relativa allo stato di fatto;

- rilievo di dettaglio dell'area oggetto d'intervento, esteso alle aree circostanti ritenute significative, con particolare dettaglio degli edifici esistenti, dei manufatti di qualunque genere, del patrimonio arboreo, dei vincoli e/o servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche (sottoservizi, pubblica illuminazione, segnaletica, etc...).

3. Relazione tecnica illustrativa, con indicazioni riguardanti:

- l'analisi della pianificazione comunale vigente, con particolare riferimento al P.A.T. e ad eventuali piani di settore;

- l'analisi e la presenza di vincoli;

- la descrizione urbanistica ed edilizia esistente, l'intervento proposto con contestualizzazione rispetto all'esistente ed all'ambito territoriale di appartenenza (contesto interessato), compreso il quadro degli eventuali interventi in corso e/o pianificati per l'area in oggetto;

- i dati stereometrici (metrico/dimensionali) di progetto;

- la sintesi dell'eventuale studio di impatto sulla viabilità, inteso come insieme di tutte le componenti derivanti dal traffico privato, trasposto pubblico, ciclo/pedonale, pedonale etc..., con particolare riferimento a quello derivante dall'attuazione dell'intervento proposto, nonché, evidenziazione e descrizione delle proposte d'intervento per la mitigazione/compensazione degli effetti provocati sulla mobilità, con dimostrazione delle correlazioni generate in rapporto alle scelte urbanistiche effettuate, ossia con il modello insediativo proposto;

- la necessità e/o lo stato delle eventuali procedure di bonifica da effettuare/in corso di effettuazione;
 - la descrizione dei principali effetti indotti sull'ambiente dall'attuazione dell'intervento proposto, con particolare riferimento alle matrici suolo, acqua, aria, in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), Valutazione di incidenza ambientale (V.Inc.A.) o dichiarazioni di non necessità e/o incidenza, nonché alla necessità di eventuali procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) ex L.R. n. 10/1999;
 - la sintesi della Valutazione Compatibilità Idraulica (V.C.I.), con relativa indicazione degli eventuali interventi compensativi;
 - la valutazione della convenienza complessiva del programma proposto e la ripartizione tra pubblico e privato, calcolata secondo la metodologia di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del ____.
4. Il piano/programma relativo all'assetto generale di progetto, finalizzato all'esauriva illustrazione dei rapporti tra l'intervento proposto e la viabilità esistente, tra superfici coperte e superfici libere, con 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 al Comune di Sant'Urbano e quant'altro ritenuto significativo;
 5. Altre eventuali indagini connesse alle specifiche caratteristiche della proposta;
 6. L'elaborazione ritenuta necessaria al fine di indicare gli immobili oggetto di eventuale trasferimento di proprietà (planimetrie, individuazione immobili, consistenza, etc....);
 7. Il cronoprogramma contenente i tempi di attuazione, sia rispetto agli interventi di interesse pubblico, sia rispetto agli interventi di interesse privato, in ogni caso da attuare entro i cinque anni di validità del P.I. ed è recepito con il provvedimento di adozione del Piano degli Interventi ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

- Nella successiva fase, ossia in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva, occorrente per il rilascio dei titoli abilitativi (Permesso di Costruire convenzionato, etc.), il Proponente si impegna a presentare:

- la documentazione ed elaborati di cui all'articolo 19 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- quanto altro ritenuto necessario;
- ad uniformarsi, nell'esecuzione di tutte le opere da cedere al Comune di Sant'Urbano anche a titolo di beneficio pubblico, a quanto specificatamente dettato dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento al D.Lgs. n. 50 del 18.4.2016.

- In sede di approvazione del P.I. l'accordo mantiene la sua validità, anche nel caso vengano introdotte variazioni e/o modificazioni, a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per Legge, sulle modalità attuative qualora non comportino modifiche alle caratteristiche urbanistiche generali dell'intervento.

CONSIDERATO INOLTRE

che il Comune di Sant'Urbano ritiene la proposta del Proponente di rilevante interesse pubblico, in quanto:

- a. la localizzazione e le condizioni degli immobili oggetto di accordo, dal punto di vista urbanistico e ambientale, appaiono coerenti con gli indirizzi generali di sviluppo e di governo del territorio, poste alla base del P.A.T. in quanto

- b. dal punto di vista economico e sociale il programma proposto appare rispondere ai bisogni ed agli interessi della Comunità di Sant'Urbano, nonché agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento dei servizi, in quanto
- c. dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune di Sant'Urbano per un corrispondente significativo valore economico stimato pari ad €
- d. altro

Il presente Accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del P.I., quindi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Articolo 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2 – Finalità

1. Il presente accordo, concluso tra le Parti ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, costituirà parte integrante del P.I. e ne condividerà le forme di pubblicità e partecipazione. Le Parti concordano che i contenuti urbanistici dell'iniziativa sono da intendersi unicamente quelli indicati nella documentazione allegata al presente Accordo, quale sua parte integrante;
2. Il Proponente si dichiara consapevole che eventuali modifiche dei contenuti urbanistici del presente Accordo non determinano l'invalidità o l'inefficacia dello stesso; in particolare, gli impegni tutti che il Proponente assume in questa sede e che si riprodurranno nel P.U.A. che sarà presentato, sono indissolubilmente connessi al conseguimento pieno, effettivo e incontestato, in tempi congrui, dell'edificabilità privata, presente nel presente Accordo e nei relativi allegati; pertanto detti impegni, dovranno essere ridiscussi qualora la capacità edificatoria privata venga ridotta, da parte del Comune di Sant'Urbano, di oltre il 20% (venti per cento) delle volumetrie originariamente previste dal relativo progetto allegato quale parte integrante del presente Accordo.
3. Le Parti concordano che in sede di formazione del P.U.A. saranno definiti con maggiore precisione e dettaglio, tutti gli aspetti urbanistico/edilizi progettuali.
4. 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 ed a cedere le seguenti opere di urbanizzazione:
 - o
 - o
 - o

meglio identificate negli allegati

- a realizzare e/o a cedere le seguenti opere pubbliche, compresi la progettazione e gli oneri inerenti le attività di cui all'articolo 113 e successivi del D.Lgs. n. 50 del 18.4.2016 – Nuovo Codice Appalti – così come disciplinati dal regolamento comunale:

o

meglio identificate negli allegati

- a cedere, entro giorni dall'efficacia del P.I., gli immobili con destinazione identificati catastalmente al Fg. n. Mapp. n. del N.C.T.R.; meglio identificate negli allegati

- a farsi carico di

- a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere ed il trasferimento stimati in giorni, a partire dal rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione delle stesse;

- a realizzare secondo le direttive dell'Amministrazione Comunale di e cedere in proprietà al Comune di, l'immobile e/o aree meglio identificate negli allegati sub "...", entro

- affinché eventuali costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva, occorrente per il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato, siano posti a proprio carico, comunque non incidano nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente Accordo;

- altro meglio identificato negli allegati sub

b. Il Comune si impegna:

- a recepire nella proposta di P.I. i contenuti urbanistici dell'iniziativa presentata dal Proponente;

- altro

5. Le parti stabiliscono che la convenzione urbanistica relativa all'attuazione del P.U.A. dovrà essere sottoscritta entro il termine di (.....), mesi decorrenti dalla data di inimpugnabilità degli atti di approvazione del P.U.A. avanti il Giudice Amministrativo o al Presidente della Repubblica; il mancato rispetto del predetto termine di mesi, comporta l'escussione della fidejussione di cui al successivo articolo 8, fermo restando che la mancata sottoscrizione della convenzione entro (.....) mesi dalla scadenza del citato termine, comporterà la decadenza del P.U.A. approvato.

Articolo 3 – Obiettivi

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

a. Proponente:

- altro

b. Comune:

- altro

Articolo 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa

1. Entro (.....) giorni naturali e consecutivi dall'entrata in vigore del P.I., il Proponente si impegna a presentare gli elaborati del P.U.A./Progetto Unitario per la sua adozione ed approvazione, nonché a sottoscrivere la relativa convenzione urbanistica attuativa.

Articolo 5 – Attuazione degli interventi

1. 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.
2. In entrambi i casi, saranno subordinati alla stipula a cura e spese del Proponente, tra il Comune ed il Proponente stesso, della convenzione attuativa di cui all'articolo 4, da trascrivere a sue cura e spese nei registri immobiliari.
3. 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.
4. Il Proponente s'impegna a realizzare in via prioritaria (riportare una puntuale descrizione), ed in ogni caso entro i termini di legge del Permesso di Costruire e/o quanto stabilito nella convenzione urbanistica.
5. Le parti concordano che per quanto riguarda le specifiche per i collaudi e rilascio dei certificati di agibilità degli edifici residenziali, commerciali, direzionali, etc., le stesse, saranno oggetto di puntuale definizione nella convenzione urbanistica del P.U.A.

Articolo 6 – Validità dell'Accordo

1. La validità del presente Accordo, cessa in caso di mancato inserimento nel P.I. dei contenuti previsionali urbanistici entro __.__.____ dalla sottoscrizione.
2. Detti contenuti, si intendono inseriti nel P.I. all'atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.
3. Le parti concordano che se, per qualsiasi motivo, la convenzione urbanistica/attuativa del P.U.A., non dovesse essere sottoscritta entro il termine di (.....) 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 del Proponente di avanzare alcun diritto o reclamare danni o indennizzi e, quindi, senza che il Comune di debba riconoscere alcunché al Proponente stesso.
4. Rimane inteso che, in caso di mancata presentazione del P.U.A./mancata realizzazione/realizzazione parziale delle opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. entro il termine di (.....) anni dall'entrata in vigore della variante al P.I. cui l'accordo accede, per ragioni indipendenti da quanto fissato nell'accordo, ovvero non imputabili al Comune, la convenienza pubblica derivante dalla variante, così come introitata dal Comune, verrà da quest'ultimo trattenuta a ristoro del maggior sacrificio richiesto alla collettività in rapporto alla variante stessa e, quindi, non potrà essere restituita al proponente in proporzione alla parte non realizzata.
5. Il proponente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione dell'intero ambito soggetto a P.U.A., entro il termine di (.....) anni dall'entrata in vigore della variante al P.I. cui l'accordo accede, anche nel caso in cui l'intervento proposto preveda l'attuazione per Ambiti Unitari di

Intervento.

7. Il proponente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione dell'intero ambito soggetto a P.U.A., entro anni dall'entrata in vigore della variante al P.I. cui l'accordo accede, anche nel caso in cui l'intervento proposto preveda più unità minime di intervento autonome e funzionali.

8. Resta inoltre inteso che il Comune di Sant'Urbano, non sarà comunque tenuto a versare indennizzi o risarcimenti (o qualsivoglia somma e/o onere, comunque denominati), per le mancate adozioni ed approvazioni del P.I. o del P.U.A., nei termini del presente accordo, o per il mancato rilascio di nulla osta, autorizzazioni o altri atti amministrativi (comunque denominati), da parte di altre amministrazioni pubbliche o imposte da soggetti diversi, comunque denominati ed a qualsivoglia titolo coinvolti.

9. Le Parti concordano che il presente Accordo resta valido ed efficace, anche nel caso vengano introdotte modifiche derivanti da prescrizioni contenute in autorizzazioni, pareri od altri atti amministrativi (comunque denominati), di altre amministrazioni pubbliche o soggetti diversi (comunque denominati ed a qualsivoglia titolo coinvolti).

10. Il presente Accordo perderà validità ed efficacia, qualora l'iter amministrativo necessario ed utile presupposto per il rilascio del Permesso di Costruire delle opere previste dal presente Accordo, non venga concluso entro il termine di (.....) mesi, dalla sottoscrizione del presente Atto, fermo restando che il Comune di Sant'Urbano, non sarà tenuto a rimborsare o restituire alcunché che sia stato già versato dal Proponente e ferme le obbligazioni a carico del Proponente di cui agli articoli 8 e 11.

Articolo 7 – Norme integrative

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'articolo 11 della L. n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, nonché, in quanto compatibili i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

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

3. Anche in tal caso il Proponente, rinuncia ad ogni indennizzo o risarcimento o ristoro o al rimborso delle somme già versate e delle fidejussioni eventualmente già escusse.

4. Nell'esecuzione e nella realizzazione delle opere e degli interventi previsti nel presente Accordo ed in attuazione del P.U.A., il Proponente e ciascun (eventuale ulteriore) cessionario di questa, seguirà di norma i principi previsti dal "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 in Venezia il 07.09.2015, tra la Regione del Veneto, A.N.C.I. Veneto, U.R.P.V. e gli Uffici Territoriali del Governo e quelli previsti dalla D.G.R.V. n. 1036 del 10.08.2015, ove ed in quanto applicabili.

Articolo 8 – Obbligazioni di carattere generale

1. Il Proponente e ciascun eventuale cessionario, si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente Atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi presenti nello stesso, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune di Sant'Urbano

2. Il Proponente è obbligato in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto del presente Accordo, gli obblighi assunti dal Proponente con il presente Atto, si trasferiscono anche agli acquirenti/cessionari e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia alcuna nei confronti del Comune di Sant'Urbano

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Proponente, 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.

4. La sottoscrizione del presente Accordo, costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni Comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

5. A garanzia delle obbligazioni contenute nel presente Accordo il Proponente presenta in allegato:

- impegno da parte di primaria Compagnia Assicuratrice nazionale, a emettere, entro l'approvazione del PUA o in assenza del Permesso di costruire, polizza fideiussoria per un importo di € (...../00), pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune.

Lo stesso tipo di garanzia di importo pari ad € (...../00) i cui estremi dovranno essere riportati in convenzione urbanistico/attuativa del P.U.A, dovrà essere versata per l'esecuzione delle opere e degli interventi di cui all'articolo, comma, e delle opere di urbanizzazione.

Per le espropriazioni che dovranno essere eventualmente effettuate dal Comune di Sant'Urbano per l'attuazione del presente Accordo e dei successivi atti e provvedimenti connessi e conseguenti, a depositare una fidejussione/polizza fideiussoria (come sopra riportato), dell'importo che sarà determinato prima dell'adozione del P.U.A. e comunque tale da coprire integralmente tutte le spese, oneri ed indennizzi, come previsti dal successivo articolo 11.

Articolo 9 – Recesso e controversie

1. Il Comune di Sant'Urbano per ragione di pubblico interesse, previa tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente Accordo.

2. Per tutte le controversie relative al presente Accordo, le Parti eleggono domicilio presso il Comune di Sant'Urbano e la competenza sarà del T.A.R. del Veneto.

Articolo 10 – Registrazione e trascrizione

1. Il Proponente s'impegna a provvedere a propria cura e spese, alla registrazione presso il competente Ufficio del Registro ed alla trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari del presente Accordo, nonché dell'atto relativo alla cessione definitiva di quanto indicato al precedente articolo 2, con piena rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse competere in ordine alla trascrizione suddetta e con esonero per il Conservatore dei registri immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

2. La cauzione a garanzia di cui al precedente Articolo 8, viene totalmente svincolata solo ed esclusivamente all'avvenuto adempimento delle obbligazioni di cui al presente Accordo e agli atti ad esso conseguenti.

Articolo 11 – Spese e tasse

1. Tutte le spese, anche notarili e legali (per ogni vertenza giudiziaria o amministrativa), imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente Accordo, compreso quelle che fossero necessarie in quanto relative ad eventuali espropriazioni per pubblica utilità, nonché quelle relative a frazionamenti, collaudi ed al trasferimento delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune di Sant'Urbano e gli oneri inerenti le attività di cui all'articolo 113 e successivi del D.Lgs. n. 50 del 18.4.2016 – Nuovo Codice Appalti – così come disciplinati dal Regolamento Comunale, sono ad esclusivo carico del Proponente. Tali somme saranno versate al Comune di entro (.....) giorni naturali e consecutivi, dalla semplice richiesta del Comune medesimo. Per quanto possibile, il Proponente chiede le agevolazioni fiscali in materia e in particolare quelle previste dalla L. n. 666 del 28.6.1943 e dal D.P.R. n. 601 del 29.9.1973 e successive modifiche ed integrazioni (da riportare nella convenzione urbanistico/attuativa del P.U.A.).

Il presente Atto, che si è redatto in facciate n. e righe n. e preventivamente letto, viene sottoscritto da tutte le Parti, come sopra rappresentate ed intervenute, in segno di accettazione e conferma.

Per il Comune di. Sant'Urbano (RO):

Il Proponente:

Allegato alla proposta di delibera di Consiglio Comunale n.

**Fac simile3) : SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
RELATIVO ALL'ACCORDO PUBBLICO/PRIVATI
Aree di Espansione residenziali e/o produttive**

ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 6, della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni

I signori:

- _____;

nel seguito per brevità denominati anche "Promotori"

PREMESSO CHE

– il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) del Comune di Sant'Urbano, redatto ed approvato ai sensi dell'articolo 15 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni;

– il Proponente è soggetto titolare di fatto e di diritto essendo _____ degli immobili siti in Comune di _____, della superficie catastale di mq _____, di cui reali mq _____, giusta identificazione al N.C.T.R., Fg. n. _____ mapp. n. _____;

– per i suddetti immobili il P.A.T. prevede: "Ambiti di urbanizzazione consolidata";

– l'articolo delle N.T. del P.A.T., in attuazione dell'articolo 6 della L.R. 11/2004 ha disciplinato la conclusione di accordi tra il Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative coerenti con gli obiettivi del nuovo P.R.C. (Piano Regolatore Comunale);

– i sottoscritti Promotori, proprietari dell'area oggetto della presente proposta si sono resi disponibili, in fase di redazione del P.A.T. e del P.I., a dare attuazione a proprie cura e spese agli obiettivi sopracitati, proponendo che la destinazione urbanistica dell'area in esame venisse con il P.I. modificata in Z.T.O. di tipo residenziale con individuazione di un lotto residenziale con potenzialità edificatoria di m³ contemperando un'equa ripartizione dei benefici derivanti dall'accordo tra pubblica amministrazione ed i sottoscritti;

premessi e considerato tutto ciò

i promotori assumono gli impegni di seguito descritti ad intervenuta approvazione in sede di P.I. delle proposte evidenziate in premessa.

Articolo 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

Articolo 2 – Contenuti dell'accordo

L'accordo si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici:

- superficie fondiaria massima del lotto: m² _____;
 - destinazione di P.R.G. (antecedente l'approvazione del P.I.): "_____";
 - previsioni strategiche del P.A.T.: "ambito di edificazione diffusa";
 - previsioni del P.I.: Z.T.O. di tipo residenziale massimo m² _____;
- volumetria massima edificabile m³ _____;

Determinazione del plusvalore dell'area:

- valore iniziale dell'area: superficie territoriale: mq _____ x €/m q. _____ = € _____;
- valore finale potenzialità edificatoria: m^q. ____ (max) x €/mq. _____ = € _____;
- Plusvalore: valore finale – valore iniziale: € (_____ – _____) = € _____;
- Ripartizione plusvalore:

Promotore: plusvalore finale x % = € _____;

Comune di Sant'Urbano plusvalore finale x% = € _____;

L'importo del plusvalore a favore del Comune è aggiuntivo rispetto ad oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione.

Articolo 3 – Modalità di pagamento del plusvalore

Tale importo dovrà essere corrisposto al Comune secondo le seguenti modalità:

1. versamento dell'intero importo prima dell'approvazione del PUA e/o Permesso di costruire;
2. in alternativa, impegno a produrre polizza fideiussoria¹ pari al 100% dell'importo del plusvalore a favore del Comune; nell'ipotesi di mancata corresponsione della quota di plusvalore nei termini di cui al punto 1, la polizza fideiussoria verrà escussa dal Comune ed il lotto edificato retrocesso ad area inedificabile.

Allegati alla presente proposta:

1. planimetria catastale con individuazione ambito di intervento scala 1:2000
2. estratto previsioni P.A.T. e P.I. per l'area interessata
3. documentazione attestante la disponibilità dell'area.

Sant'Urbano li, _____

I Promotori

1 Costituita esclusivamente mediante fidejussione bancaria e/o polizza fidejussoria assicurativa i primaria Compagnia Assicuratrice e/o Banca o Istituto Creditizio

N.B.: la fidejussione/polizza fidejussoria dovrà espressamente prevedere:

- La rinuncia, da parte del fidejussore, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- L'impegno dell'Istituto o Compagnia ad onorare l'impegno assunto, entro 15 (quindici) giorni alla semplice richiesta scritta del Comune di Sant'Urbano (nella persona del Responsabile del Servizio preposto).

**Fac simile 4) SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
RELATIVO ALL'ACCORDO PUBBLICO/PRIVATI**

**Cambio di destinazione di fabbricato rurale non più funzionale alla conduzione
del fondo in residenziale**

ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 6, della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed
integrazioni

I signori:

- _____;

nel seguito per brevità denominati anche "Promotori"

PREMESSO CHE

- il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) del Comune di Sant'Urbano, redatto ai sensi dell'articolo 15 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, è stato approvato con delibera di Giunta Provinciale n.80 del 15/03/2012;

- in esecuzione della Delibera Giunta Comunale n. ___ del __.__.____ in data __.__.____ sono state attivate le procedure ad evidenza pubblica mediante avviso pubblico e relative linee guida per la formulazione di manifestazioni d'interesse, regolarmente pubblicati sul sito del Comune dal __.__.____ al __.__.____ per la formulazione di proposte di modifica della destinazione d'uso delle costruzioni esistenti in zona agricola non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;

- nel termine assegnato sono pervenute n. ___ proposte di modifica di destinazione d'uso dei fabbricati non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;

- il Proponente è soggetto titolare di fatto e di diritto essendo _____ degli immobili siti in Comune di Sant'Urbano, della superficie catastale di mq _____, di cui reali mq _____, giusta identificazione al N.C.T.R. Fg. n. _____, mapp. n. _____;

- per i suddetti immobili il P.A.T. prevede: _____;

- per i suddetti immobili il P.R.G., divenuto P.I. per le parti compatibili con il P.A.T., prevede:
Z.T.O. _____;

- che l'articolo delle N.T. del P.A.T., in attuazione dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 ha disciplinato la conclusione di accordi tra il Comune ed i soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative coerenti con gli obiettivi del nuovo P.R.C. (Piano Regolatore Comunale);

- che i sottoscritti Promotori, proprietari dell'area oggetto della presente proposta si sono resi disponibili, in fase di redazione del P.A.T. e del P.I., a dare attuazione a proprie cure e spese agli obiettivi sopracitati, proponendo che la destinazione d'uso dell'immobile in esame venisse con il P.I. modificata da annesso agricolo ad edificio ad uso residenziale per una volumetria di m 3 _____, contemperando un'equa ripartizione dei benefici derivanti dall'accordo tra Pubblica Amministrazione ed i sottoscritti;

premessato e considerato tutto ciò

i promotori assumono gli impegni di seguito descritti ad intervenuta approvazione in sede di P.I. delle proposte in premessa evidenziate.

Articolo 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

Articolo 2 – Contenuti dell'accordo

L'accordo si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici:

- previsioni strategiche del P.A.T.:

A.T.O. (Area Territoriale Omogenea) n. ____ "ambito agricolo"/"ambito di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola";

- previsioni del P.I.:

A.T.O. (Area Territoriale Omogenea) n. ____ " _____";

- destinazione d'uso del fabbricato antecedente l'approvazione del P.I.:

"Annesso rustico" m 2 ____;

- previsioni del P.I.:

"Edificio ad uso residenziale" m 3 ____;

Determinazione della convenienza pubblica:

cambio d'uso in residenza:

m 3 ... (max) x € ..,00/m 3 _____ = € _____;

L'importo del plusvalore a favore del Comune è aggiuntivo rispetto ad oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione.

Articolo 3 – Modalità di pagamento del plusvalore

Tale importo dovrà essere corrisposto al Comune secondo le seguenti modalità:

3. versamento dell'intero importo prima dell'approvazione del PUA o in assenza del permesso di costruire;
4. in alternativa, impegno a produrre polizza fideiussoria¹ pari al 100% dell'importo del plusvalore a favore del Comune; nell'ipotesi di mancata corresponsione della quota di plusvalore nei termini di cui al punto 1, la polizza fideiussoria verrà escussa dal Comune ed il lotto edificato retrocesso ad area inedificabile.

Allegati alla presente proposta:

1. planimetria catastale con individuazione ambito di intervento scala 1:2000
2. estratto previsioni P.A.T. e P.I. per l'area interessata

3. documentazione attestante la disponibilità dell'area

Sant'Urbano, _____

I Promotori

1 Costituita esclusivamente mediante fidejussione bancaria e/o polizza fidejussoria assicurativa di primaria Compagnia Assicuratrice e/o Banca o Istituto Creditizio

N.B.: la fidejussione/polizza fidejussoria dovrà espressamente prevedere:

- La rinuncia, da parte del fidejussore, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- L'impegno dell'Istituto o Compagnia ad onorare l'impegno assunto, entro 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta scritta del Comune di Sant'Urbano (nella persona del Responsabile del Servizio preposto).

**Fac simile 5) : SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
RELATIVO ALL'ACCORDO PUBBLICO/PRIVATI**

**procedimento SUAP (L.R. n. 55/2012) e/o schedature attività produttive in zone improprie
ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 6, della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed
integrazioni**

I signori:

- _____;

nel seguito per brevità denominati anche "Promotori"

PREMESSO CHE

- il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) del Comune di Sant'Urbano, redatto ai sensi dell'articolo 15 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, è stato approvato con delibera di Giunta Provinciale n.80 del 15/03/2012;

- in esecuzione della Delibera Giunta Comunale n. __ del __.__.____ in data __.__.____ sono state attivate le procedure ad evidenza pubblica mediante avviso pubblico e relative linee guida per la formulazione di manifestazioni d'interesse, regolarmente pubblicati sul sito del Comune dal __.__.____ al __.__.____ per la formulazione di proposte di modifica della destinazione d'uso delle costruzioni esistenti in zona agricola non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;

- nel termine assegnato sono pervenute n. ____ proposte di modifica di destinazione d'uso dei fabbricati non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;

- il Proponente è soggetto titolare di fatto e di diritto essendo _____ degli immobili siti in Comune di _____, della superficie catastale di mq _____, di cui reali mq _____, giusta identificazione al N.C.T.R. Fg. n. _____, mapp. n. _____;

- per i suddetti immobili il P.A.T. prevede: _____;

- per i suddetti immobili il P.R.G., divenuto P.I. per le parti compatibili con il P.A.T., prevede:
Z.T.O. _____;

- che l'articolo delle N.T. del P.A.T., in attuazione dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 ha disciplinato la conclusione di accordi tra il Comune ed i soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative coerenti con gli obiettivi del nuovo P.R.C. (Piano Regolatore Comunale);

- che i sottoscritti Promotori, proprietari dell'area oggetto della presente proposta si sono resi disponibili, in fase di redazione del P.A.T. e del P.I., a dare attuazione a proprie cure e spese agli obiettivi sopracitati, proponendo che la destinazione d'uso dell'immobile in esame venisse con il P.I. modificata da annesso agricolo ad edificio ad uso residenziale contemperando un'equa ripartizione dei benefici derivanti dall'accordo tra Pubblica Amministrazione ed i sottoscritti;

premessi e considerato tutto ciò

i promotori assumono gli impegni di seguito descritti ad intervenuta approvazione in sede di P.I. delle proposte in premessa evidenziate.

Articolo 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

Articolo 2 – Contenuti dell'accordo

L'accordo si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici:

- previsioni strategiche del P.A.T.:
A.T.O. (Area Territoriale Omogenea) n. ____ “ambito agricolo”/”ambito di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola”;
- previsioni del P.I.:
A.T.O. (Area Territoriale Omogenea) n. ____ “ _____”;
- destinazione d'uso del fabbricato antecedente l'approvazione del P.I.:
“attività produttiva ” m 2 ____;
- previsioni del P.I.:
“ampliamento attività produttiva” m 2 ____;

Determinazione della convenienza pubblica:

ampliamento attività produttiva:
m 2 x € 25,00/m 3 _____ = € _____;

L'importo del plusvalore a favore del Comune è aggiuntivo rispetto ad oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione.

Articolo 3 – Modalità di pagamento del plusvalore

Tale importo dovrà essere corrisposto al Comune secondo le seguenti modalità:

1. versamento dell'intero importo prima dell'approvazione del PUA e/o del permesso di costruire;
2. in alternativa, impegno a produrre polizza fideiussoria¹ pari al 100% dell'importo del plusvalore a favore del Comune; nell'ipotesi di mancata corresponsione della quota di plusvalore nei termini di cui al punto 1, la polizza fideiussoria verrà escussa dal Comune ed il lotto edificato retrocesso ad area inedificabile.

Allegati alla presente proposta:

1. planimetria catastale con individuazione ambito di intervento scala 1:2000
2. estratto previsioni P.A.T. e P.I. per l'area interessata

3. documentazione attestante la disponibilità dell'area

Sant'Urbano, _____

I Promotori

1 Costituita esclusivamente mediante fidejussione bancaria e/o polizza fidejussoria assicurativa di primaria Compagnia Assicuratrice e/o Banca o Istituto Creditizio

N.B.: la fidejussione/polizza fidejussoria dovrà espressamente prevedere:

- La rinuncia, da parte del fidejussore, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- L'impegno dell'Istituto o Compagnia ad onorare l'impegno assunto, entro 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta scritta del Comune di Sant'Urbano (nella persona del Responsabile del Servizio preposto).

Prot. n. _____ del _____

PROPOSTA n° _____

Ditta: _____

CLASSIFICAZIONE DI ZONA	Superficie territoriale	Destinazioni d'uso P.I. vigente		Proposta accordo integrata con le indicazioni della Giunta
	Mq.	Zona	Mq.	(spazio da compilare a cura dell'Ufficio Tecnico)
		Zona	Mq.	
		Zona	Mq.	

VALORE INIZIALE				VALORE NUOVA DESTINAZIONE (Vn)				Vn - Vi
Destinazione d'uso	Superficie mq.	€/mq.	Valore €	Destinazione d'uso	Superficie mq.	€/mq.	Valore €	Plusvalore €
Zona				Zona				
Zona				Zona				
Zona				Zona				
Totale				Totale				

BENEFICIO PUBBLICO				
(non sono computabili nel beneficio pubblico le opere di urbanizzazione prescritte dalla disciplina vigente)				
Realizzazione di opere	Mq.	€/mq. (valore terreno e opere)	€	
	Mq.		€	
	Mq.		€	
Cessione di aree	Mq.	€/mq. (valore terreno)	€	
			€	Pari al ____% del plus valore

Tenuto conto, che la desiderabilità sociale del progetto deve essere argomentata sulla base dei benefici complessivi e non solo di quelli finanziari.

Pertanto i valori determinati potranno subire variazioni qualora queste vengano dimostrate (caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di accordo).