

BOZZA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
(ai sensi dell'art. 6 della l.r. 11/04, art. 56 delle Norme Tecniche Operative
del Piano degli Interventi, approvato con delibera di Consiglio Comunale
n. 18 del 21 maggio 2014)
relativo all'attuazione degli interventi nella zona territoriale omogenea
C2PER/2 (Ambito Territoriale Omogeneo n. 2)

Tra

- Il Sig. Carraro Attilio, nato a Campodarsego (PD) il 20/11/1928 codice fiscale CRR TTL 28S20 B524X, residente a Campodarsego (PD) in Via Pioga 97, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella qualità unico proprietario delle aree interessate dal presente accordo Piano, di seguito denominato semplicemente " Ditta proponente ";

e

- Il Comune di Campodarsego, rappresentato dal dott. Luigi Maria Rizzolo, nato a il, domiciliato per la carica come appresso, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella qualità di Responsabile del Settore Servizi Tecnici, competente ai sensi dell'articolo 107, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267, quale rappresentante del Comune di Campodarsego, con sede a Campodarsego (PD), Piazza Europa 1, codice fiscale 80008910285, a ciò espressamente autorizzato a contrarre con decreto del Sindaco n. __ in data ____ _____ 201__, di seguito denominato semplicemente " Comune ".

PREMESSO che:

- il Comune è dotato del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 225 del 9 ottobre 2012, ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, entrato in vigore in data 24 novembre 2012;
- il Consiglio Comunale con delibera n. 34 del 8 ottobre 2012 ha preso atto, ai sensi dell'articolo 18, comma 1, della legge regionale n. 11 del 2004, dei contenuti del "Documento del Sindaco " relativo alla Variante Generale al Piano degli Interventi (P.I.) e dato avvio al procedimento di concertazione, partecipazione e formazione del Piano degli Interventi, come previsto dall'articolo 18 della legge regionale n. 11 del 2004;
- l'articolo 6 delle Norme Tecniche del P.A.T. stabilisce che nel caso il P.A.T. preveda più opzioni localizzative con particolare riguardo agli interventi di nuove urbanizzazioni e riqualificazioni, il Comune, con appositi avvisi pubblici, invita i proprietari degli immobili, nonché gli operatori economici che abbiano la disponibilità degli immobili per effetto di documentati accordi/procure con i loro proprietari, a trasmettere le proposte di intervento, ai sensi del comma 4, dell'articolo 17, della legge regionale n. 11 del 2004;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 16 gennaio 2013, avente per oggetto: *" Piano degli Interventi legge regionale 11/2004 – approvazione schemi bandi e linee guida per: proposte accordi pubblico privato - cambio d'uso fabbricati rurali non più funzionali alla conduzione del fondo -ampliamento attività produttive in zona impropria "* sono stati definiti i criteri per la partecipazione concertata dei privati nel processo di formazione del P.I. mediante appositi avvisi pubblici;

- in data 21-01-2013 si è proceduto alla pubblicazione dell'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;
- a seguito del citato avviso pubblico era pervenuta in data 23 aprile 2013 prot. n. 6367, una proposta di accordo pubblico – privato, presentata dalla Ditta proponente con richiesta di individuazione di un area da urbanizzare della superficie di circa m² 31.325,00 (zona C2 residenziale di espansione), in luogo della esistente zona E agricola, per la formazione di lotti residenziali, con potenzialità edificatoria pari a circa m³ 18.795,00. A fronte di tale richiesta la Ditta proponente si impegnava ad attuare, secondo il criterio perequativo stabilito nell'avviso pubblico e nelle norme del P.A.T., un'area da destinare a parco (zona F) per una superficie di circa m² 8.865,00.
- con delibera di Consiglio comunale n. 18 del 21 maggio 2014, veniva approvata la Variante Generale al Piano degli Interventi, con efficacia della stessa a decorrere dal successivo 3 luglio, con definitivo recepimento, con modifiche, della proposta di accordo pubblico - privato avanzata dalla Ditta Proponente, definendo nella cartografia e nel Repertorio Normativo allegato alle Norme Tecniche Operative, del P. I. i seguenti parametri urbanistici per l'area individuata nella citata proposta di accordo:
 - o zona territoriale omogenea (z.t.o.) C2PER/2, di superficie territoriale reale pari a m² 40.900,00, assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), e accordo pubblico-privato, con indice di edificabilità territoriale pari a 0,408 m³/m² con volume edificabile complessivo pari a 16.500 m³, articolata in:
 - "C2PER/2 Area residenziale di trasformabilità perequata ", di superficie territoriale pari a m² 26.779,40*;
 - " F3 Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport ", di superficie territoriale pari a m² 9.293,00*, che contraddistingue la parte a nord della zona C2PER/2;
 - " Area a verde privato ", di superficie territoriale pari a m² 4.827,60* che contraddistingue una parte centrale della zona C2PER/2;
 - * superfici determinate graficamente sulla scorta del perimetro dell'ambito di intervento soggetto a Piano Urbanistico Attuativo, riportato nella grafia del Piano degli Interventi (P.I.);
- la ditta Carraro Attilio risulta proprietaria delle aree facenti parte della z.t.o. C2PER/2, site in via Alcide De Gasperi – via Pioga, identificate al Catasto terreni, Comune di Campodarsego, foglio 12, mappali 154, 557, 558, 1022, 1080, 1082, 1084, 1136, di superficie catastale complessiva di m² 40.796,00, e una superficie territoriale reale complessiva di m² 40.900,00;
- l'obiettivo della presente proposta di accordo pubblico – privato è di dare attuazione concreta agli obiettivi del Piano degli Interventi, attraverso modalità pianificatorie in grado di coniugare l'azione di governo pubblico delle trasformazioni urbane con un pieno protagonismo attuativo dei soggetti privati in esse coinvolti, in un quadro di equilibrio condiviso tra finalità pubbliche ed interessi privati;
- le Norme tecniche del P.A.T. e le Norme Tecniche Operative del P.I., sulla scorta delle disposizioni dell'articolo 6, della legge regionale n. 11 del 2004, hanno disciplinato la conclusione di accordi tra il Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

- l'articolo 59 delle N.T.O. del P.I. vigente, recita:
"Il P.I. identifica gli ambiti già oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04 o accordi di programma ai sensi art. 7 L.R. 11/04. Individua inoltre le aree di trasformabilità perequata la cui attuazione è subordinata alla sottoscrizione di un accordo pubblico privato che costituisce ai sensi del comma 3 dell'art. 6 della L.R. 11/04 parte integrante del Piano Urbanistico Attuativo cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione del P.U.A. ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato";
- tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contesto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- sulla scorta delle sopra richiamate previsioni urbanistiche del P.I., in data 30 agosto 2014 prot. n. 10966, sono pervenute da parte della Ditta proponente, in qualità di unica avente titolo proprietaria del 100% del valore degli immobili, ricompresi nell'ambito di intervento del P.U.A. per la z.t.o. C2Per/2:
 - o una proposta di Piano di Lottizzazione (P. di L.) di iniziativa privata, residenziale, denominato "Residence Ville Carli", numero di registro PE-93-2014, con successivi aggiornamenti e integrazioni, il cui progetto è redatto dall'arch. Linda Bagaglio, interessante l'intero ambito territoriale della z.t.o. C2PER/2;
 - o una bozza di proposta di accordo pubblico privato, ai sensi dell'articolo 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e articolo 56 e Repertorio Normativo, delle Norme Tecniche Operative del P.I., concordata con l'Amministrazione Comunale;
- la Ditta proponente in data 12 maggio 2015 prot. n. 6207, ha presentato una versione aggiornata della bozza di accordo pubblico-privato;
- con deliberazione n. _____ del 00 _____ 2015, esecutiva ai sensi di legge, la Giunta Comunale ha approvato:
 - il Piano di Lottizzazione " Residence Ville Carli ", presentato dalla Ditta proponente, ivi compreso lo schema della convenzione urbanistica;
 - la bozza del presente accordo pubblico-privato ai sensi dell'articolo 6, della legge regionale 23-4-2004, n. 11, e articoli 56 e 59 e repertorio Normativo, delle Norme Tecniche Operative del P.I. presentato dalla Ditta proponente;
- Il P. di L. propone operativamente un intervento edilizio e urbanistico secondo le seguenti carature planivolumetriche:

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

superficie territoriale catastale:	- m ² 40.796,00.
superficie territoriale reale:	- m ² 40.900,00.
superficie fondiaria	- m ² 23.299,26
cubatura massima edificabile:	- m ³ 16.500,00.
abitanti teorici insediabili:	n. 138.
altezza massima:	m 7,00.
standards urbanistici primari:	- parcheggio pubblico m ² 706,00 - verde pubblico m ² 941,14.
standards secondari:	- area F3 m ² 9.293,00.

superficie coperta da edificare nell'area	- pista ciclopedonale m ² 453,00.
F3	- m ² 75,60
area a verde privato	- m ² 4.827,60

CONSIDERATO che:

- il presente accordo contempera un'equa ripartizione dei benefici, tra i soggetti firmatari, derivanti dal presente accordo, sulla scorta delle disposizioni contenute nella delibera di Giunta Comunale n. 168 del 20 novembre 2013, esplicitata nel quadro economico appresso riportato;
- la proposta progettuale per la z.t.o, " C2PER/2 " e " F ", appare idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P. I.;
- quindi, in considerazione di questi particolari aspetti, il presente accordo, acquisisce i contenuti di "rilevante interesse pubblico" di cui all'articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;

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

Le premesse costituiscono parte integrante della presente proposta di accordo.

Art. 1 – Oggetto dell'accordo pubblico- privato

- il presente accordo pubblico privato, contempla i seguenti contenuti:
 - o l'attuazione, da parte della Ditta proponente del P. di L. residenziale di iniziativa privata, denominato " Residence Ville Carli ", con la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria dovute per legge, comprensive di dotazione aggiuntiva articolo 33.1.6 delle Norme Tecniche Operative del P. I. da cedere al Comune pari a m² 2.159,00 + m² 1.380,00 organizzate in parcheggi con relativa viabilità di accesso, verde attrezzato e porzione di pista ciclopedonale di collegamento tra via Pioga e via A. De Gasperi, meglio specificate negli elaborati facenti parte del Piano di Lottizzazione;
 - o la realizzazione, a cura e spese della Ditta proponente, di opere di urbanizzazione secondaria di superficie complessiva pari a 9.746,00 m², da cedere al Comune a congruaggio della convenienza pubblica, stimata come appresso riportato, pari a m² 453,00 + m² 9.293,00 organizzate in porzione di pista ciclopedonale di collegamento tra via Pioga e via A. De Gasperi e parco urbano attrezzato zona " F", meglio specificate negli elaborati facenti parte del Piano di Lottizzazione;

il tutto come da computo metrico e planimetrie allegate al P. di L. " Residence Ville Carli ".

Art. 2 - Rapporti con il Piano di Lottizzazione.

Il presente accordo costituisce parte integrante del Piano di Lottizzazione (P. di L.) di iniziativa privata, residenziale, denominato " Residence Ville Carli ", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____ 2015, cui accede;

Art. 3 - Impegni reciproci

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

- ad assumere nei confronti del Comune gli obblighi di carattere economico ed esecutivo, derivanti dalla sottoscrizione del presente accordo, secondo le modalità contenute nella convenzione urbanistica sottoscritta contestualmente al presente accordo. Si da atto, da parte di entrambi le parti, che il Piano Urbanistico Attuativo definisce in dettaglio i contenuti di cui al presente accordo conformemente ai contenuti degli elaborati progettuali facenti parte del progetto del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, residenziale, denominato " Residence Ville Carli ", approvato con delibera di Giunta Comunale n. del
- a portare a conoscenza esplicitamente dei propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo;
- a prevedere negli atti di trasferimento, qualora avesse a determinarsene la condizione, l'espressa assunzione da parte degli acquirenti degli obblighi di cui al presente accordo.

Il Comune si impegna:

- ad inserire i contenuti del presente accordo nel Piano degli Interventi (P.I.);
- ad acquisire le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Articolo 4 – Stima del plus-valore

1 - Parametri urbanistici	Quantità
Superficie territoriale z.t.o.C2PER/2	m ² 40.900
Indice Territoriale	m ³ /m ² 0,408
Volume max ammissibile	m ³ 16.500
Altezza max ammissibile	m 7,00
Abitanti teorici	n. 138
Standard dovuti per legge Art. 33 N.T.O.	m ² 2.760
Standard aggiuntivi oggetto di accordo	m ² 9.746 (parco urbano)

2 - Determinazione del Plusvalore	
Valore Iniziale (10 €/m ² x 40.900 m ²)	409.000,00 €
Costi di produzione (spese notarili + opere di invarianza idraulica scolo Pioga) = 3.000,00 + 12.448,40	15.448,40 €
Valore Finale (m ³ 16.500,00 x 82 €/m ³)	1.353.000,00 €
Plus-valore = V.F. - (V.I. + Costi)	928.551,60 €
Plusvalore di spettanza al Comune (40%)	371.420,64 €

3 - Valore aree e opere cedute

Area destinata a parco urbano al netto della superficie destinata a laminazione a servizio del P.U.A. (mq 1369,00) valore 10 €/m ²	83.770,00 € (9.746 – 1.369 = 8.377 m ²)
Parcheggio parco	16.009,42 €
Recinzioni	22.422,83 €
Verde (prato alberature cespugli)	58.175,25 €
Arredo – attrezzature -giochi	47.003,00 €
Chiosco (escluso arredo compreso impianto fotovoltaico)	110.500,00 €
Illuminazione pubblica parco	9.316,07 €
Porzione di pista ciclopedonale collegata al parco	15.549,33 €
Progettazione e direzione lavori	13.948,80 €
Oneri per la sicurezza	5.579,52 €
Spese assicurative/notarili per manutenzione cinque anni verde parco pubblico	10.000,00 €
Totale	392.274,22 €

Ne consegue che il valore complessivo dell'area ceduta e quello della sua attrezzatura risulta superiore rispetto al plus-valore di spettanza del Comune.

Nello specifico risulta:

Maggiori opere secondarie	
Valore aree e opere cedute dal privato al Comune	392.274,22 €
Plusvalore di spettanza al Comune (40%)	371.420,64 €
Totale differenza	20.853,57 €

Tale differenza di valore, necessaria per un adeguata e funzionale infrastrutturazione del parco pubblico sarà oggetto di riconoscimento di scomputo, nei contenuti della convenzione urbanistica, di quanto dovuto dalla ditta al Comune relativamente al versamento degli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria.

Art. 5 - Attuazione dell'accordo e flessibilità

L'attuazione delle previsioni del presente accordo, avrà luogo mediante l'ordinario procedimento edilizio a mezzo di uno o più Permessi di Costruire nel rispetto dei contenuti della convenzione urbanistica allegata al P. di L. " Residence Ville Carli " in premessa indicato.

Art. 6 – Adempimenti futuri

LA Ditta proponente assume per se e suoi aventi causa l'onere delle manutenzioni della pista ciclopedonale, nonché dell'area a verde attrezzato, corrispondente alla zona F3, garantita da specifica polizza, per un periodo di anni cinque, secondo le condizioni

riportate nella convenzione urbanistica allegata al P. di L. " Residence Ville Carli " in premessa indicato.

Al fine di garantire una corretta gestione/manutenzione dell'area destinata a parco pubblico F3, l'Amministrazione Comunale per i primi cinque anni, a decorrere dalla cessione al Comune, da incarico alla Ditta lottizzante e suoi aventi causa per la gestione del chiosco e delle attività che si svolgeranno all'interno del parco.

Con successivo provvedimento della Giunta Comunale, verrà approvato specifico disciplinare sugli orari e servizi svolti.

Art. 7 – Inadempienze

Qualora la Ditta proponente non dovesse rispettare gli impegni assunti con la firma del presente accordo, come meglio esplicitati nella collegata convenzione urbanistica annessa al Piano Urbanistico Attuativo sopra indicato, fatte salve motivate deroghe, il presente accordo perderà la sua efficacia, ed il Comune, incamererà le fidejussioni che la ditta avrà prestato allo scopo.

Nel caso il contenuto e le clausole del presente accordo non fossero state portate a conoscenza degli aventi causa della Parte privata, il Comune si riserva di assumere, nei confronti della Ditta Proponente inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Art. 8 – Garanzie

Al momento della sottoscrizione del presente accordo la Ditta proponente presenta, per il rispetto degli obblighi derivanti dallo stesso polizza assicurativa o fidejussione bancaria..... dell'importo pari al 100% del valore della perequazione come risultante dalla documentazione presentata, pari ad Euro 392.274,22, in raccordo con quanto indicato all'articolo 13 della convenzione urbanistica allegata al Piano di Lottizzazione " Residence Ville Carli " indicato in premessa. La fidejussione viene espressamente prestata con rinuncia della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile e pertanto il fidejussore sarà obbligato al versamento degli importi entro 15 giorni su semplice richiesta del Comune, senza che possa opporre alcuna eccezione di riserva.

Il garante rimane comunque vincolato nei confronti del Comune garantito, fino alla restituzione dell'originale della polizza o di lettera di svincolo sottoscritta dal Responsabile del Procedimento.

Art. 9 – Risoluzione di eventuali controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Art. 10 – Disposizioni finali

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, inerenti, derivanti e conseguenti al presente accordo, registrazione e trascrizione e ogni altro successivo occorrente alla sua attuazione, ed ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico del Ditta proponente.

Il Comune e la Ditta proponente in pieno accordo, stabiliscono che gli atti costituenti i progetti delle opere di urbanizzazione come in precedenza descritti, nonché gli atti pubblici allegati alle deliberazioni depositati in originale presso gli Uffici Comunali, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

Per quanto non previsto dalla presente convenzione sono valide le disposizioni generali della vigente normativa statale e regionale in materia.

La presente scrittura consta di facciate n.

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

Letto, confermato e sottoscritto.

Per la Ditta Proponente

Per il Comune di Campodarsego