

SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

EX ART. 6 L.R. 11/2004

TRA IL COMUNE DI JESOLO

E

SECIS S.R.L.

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

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

e il Signor CAVALLIN EMIL, nato a JESOLO, il 26.09.1977, in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE della SECIS S.R.L. con sede in VIA ALTA n.144 – MARCON (Ve), nel seguito denominato "Proponente";

premessi che

- il Piano di Assetto del Territorio (PAT) è stato approvato in Conferenza dei Servizi del 4/03/2020, ratificato con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 368 del 24/03/2020 pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10/04/2020;
- con l'approvazione del PAT il Piano Regolatore Vigente, ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 23/04/2004, n. 11, per le parti compatibili con il PAT, è diventato Piano degli Interventi (P.I.);
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 25/09/2020 è stato illustrato il Documento del Sindaco, documento prodromico alla fase di progettazione dello strumento di pianificazione in oggetto;
- a seguito dell'illustrazione del Documento del Sindaco, ed in linea con i contenuti del medesimo, la L.R. 11/2004 prevede che i comuni, nei limiti delle proprie competenze, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. A tale scopo l'Amministrazione Comunale, in data 03/02/2021 prot.7852 ha pubblicato un avviso allo scopo di raccogliere e valutare proposte per le aree oggetto di specifica dichiarazione di non compatibilità e proposte da attuarsi previa sottoscrizione di specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004;
- a seguito della pubblicazione del citato avviso, il Proponente, in data 06.04.2021 e successive integrazioni, ha presentato una proposta affinché la stessa venga assunta nella Variante al P.I.;

- il Proponente è il soggetto titolare di fatto e di diritto essendo proprietario del compendio immobiliare sito tra via G. Pascoli e via N. Sauro in Comune di Jesolo identificato catastalmente al foglio n° 40, mappali 201 sub. 1-2 e n° 303 sub. 1-2;
- l'area all'interno del quale ricadono suddetti immobili è classificata dal vigente P.A.T. come "Aree di urbanizzazione consolidata" (descrizione puntuale Tav. 04);
- il P.I. classifica come segue i suddetti immobili: ZTO A – Zona di conservazione del tessuto storico - Scheda Progetto Norma n. 1 – Ambito 5;
- la suddetta proposta, come rappresentata negli elaborati allegati prevede quanto segue:
Modifica puntuale alla Scheda Progetto Norma n. 1 – Ambito 5;
- la proposta di accordo, di rilevante interesse pubblico, risulta coerente con gli obiettivi strategici del P.A.T. ed operativi del "Documento del Sindaco", senza pregiudizio dei diritti di terzi e con i criteri previsti;

preso atto che

- successivamente alla presentazione della proposta di accordo il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 92 del 16.09.2021, di immediata eseguibilità, ha approvato la proposta di deliberazione n. 2021/124 del 10/09/2021 ad oggetto: "PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO EX ART. 6 L.R. 11/2004 PRESENTATO DALLA DITTA SECIS S.r.l.. APPROVAZIONE.";
- il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 93 del 16.09.2021, di immediata eseguibilità, ha approvato la proposta di deliberazione n. 2021/120 del 10/09/2021 ad oggetto: "VARIANTE N. 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004 PER RECEPIMENTO ACCORDI DI PIANIFICAZIONE EX ART 6 DELLA L.R. 11/2004: ADOZIONE.";
- che conseguentemente all'adozione della Variante n.4 al P.I. è stata avviata la procedura prevista dall'articolo 18 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e ss. mm.;
- che la procedura non ha superato la fase di VAS e si rende necessario quindi rivederne le procedure ed i contenuti;
- in riferimento alla sopra citata procedura urbanistica, a seguito di ricezione di nota comunale prot. 50030 del 05.07.2022 e successiva comunicazione del 21.10.2022, il Proponente ha fornito risposta con nota datata 17.11.2022.

tenuto conto che

- che a seguito di approfondimento progettuale è stato riscontrato il sottodimensionamento dei cavidotti della rete di illuminazione pubblica esistente su Via G. Pascoli;

considerato che

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

- il P.I. è lo strumento di pianificazione urbanistica che, in coerenza ed attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- 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 può valutare e accogliere proposte di accordi pubblico/privato da concludere secondo quanto dettato dall'art. 6 della L.R. 11/2004;
- che il P.A.T. in materia di trasformabilità, nell'ambito delle azioni strategiche stabilite dall'art. 15 delle N.d.A, prevede di disciplinare gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa attraverso, l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti, la riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico, la riqualificazione e riordino degli spazi aperti, il miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto, la previsione di specifici limiti in altezza in grado di consentire un significativo contenimento della percentuale di superficie coperta e dell'indice di impermeabilizzazione del suolo, da attuarsi previo specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, contenente le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti e le garanzie fidejussorie.

si conviene quanto segue

Articolo 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo e le parti come sopra costituite, danno atto:

- che l'accordo è formulato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e ai sensi dell'art. 11 L. n. 241/1990 e s.m.i.;
- che l'accordo costituisce parte integrante del P.I. ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione;
- che l'accettazione definitiva della proposta di variazione della disciplina urbanistica degli immobili in oggetto è subordinata al recepimento dell'accordo con il provvedimento di adozione del P.I. ed alla sua successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale e che, pertanto, fino a quel momento nessun obbligo può sorgere a carico del Comune;
- che il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono comunque impegnativi per il Proponente dalla data della sua sottoscrizione;

- che tutte le spese inerenti e conseguenti (imposta di bollo, registrazione, diritti di segreteria ecc.), così come ogni altra spesa contrattuale, sono a carico del Proponente;
- che l'attuazione dell'intervento è subordinato al rilascio dei relativi permessi in funzione della tipologia (intervento diretto, piano attuativo ecc.) secondo la normativa vigente;
- che, nel caso di cessione di aree, il Comune rimane libero da vincoli circa la destinazione futura delle aree, potendone prevedere qualsiasi utilizzo, purchè compatibile con la disciplina del P.A.T..

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

L'accordo impegna le parti all'osservanza di quanto ivi espresso ed 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/esecutiva.

In particolare:

a) il Proponente si impegna:

1. al versamento del contributo straordinario correlato all'eventuale realizzazione del piano 6° dell'intervento edilizio attuato dallo stesso soggetto Proponente. Detto contributo sarà determinato secondo le modalità riportate nelle norme di attuazione della scheda progettuale P.N. 1 - Ambito 5 e potrà essere utilizzato dal soggetto attuatore per la realizzazione di opere pubbliche nel contesto in cui ricade l'intervento;
2. a realizzare, fino al concorrere del contributo straordinario determinato preliminarmente in un importo massimo di € 35.000,00 (trentacinquemila/00), l'opera pubblica di cui al punto 1 indicativamente identificata con la sistemazione dell'area posta a confine nord-ovest dell'ambito di intervento edilizio di cui alla scheda progettuale P.N. 1 – Ambito 5 e coincidente con il marciapiede pubblico lungo via G. Pascoli per uno sviluppo di c.a. 55 mt provenendo dall'intersezione su via N. Sauro;
3. alla sostituzione completa dei cavidotti, con relativi manufatti di collegamento (pozzetti e chiusini), della rete di illuminazione pubblica esistente su via Pascoli secondo indicazioni e prescrizioni impartite dagli uffici tecnici competenti del Comune;
4. rispettare i tempi per l'attuazione delle opere di cui ai punti 2 e 3 stimati in anni 3 (tre) a partire dal rilascio del permesso di costruire delle stesse;
5. a farsi carico di eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi o delle modifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva e che non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo;

Il Proponente si impegna a presentare la documentazione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire delle opere di cui al punto 2 ed il progetto esecutivo delle medesime corredato dei nulla-osta degli enti erogatori dei servizi e di tutti i pareri, nulla osta e autorizzazioni dovute ai sensi della normativa vigente.

L'agibilità (S.C.A) delle unità realizzate conseguentemente all'esecuzione del 6° piano dell'intervento edilizio potrà essere richiesta solamente a seguito di ultimazione delle opere di cui al punto 2.

Articolo 3 – Obiettivi e contenuti urbanistici

1. Gli obiettivi che i soggetti si propongono di raggiungere con la sottoscrizione del presente accordo sono i seguenti:
 - a) il Proponente: Modifica puntuale Scheda Progetto Norma n. 1 – Ambito 5;
 - b) il Comune: Beneficio pubblico derivante dalla realizzazione di opere atte a migliorare e riqualificare spazi pedonali in ambito urbano di centro storico;
2. Le carature urbanistiche relative alla Scheda Progettuale Piano Norma n. 1 – Ambito 5, successivamente alla variante proposta, sono le seguenti:
 - Superficie complessiva (SC) mq. 2.000
 - Numero piani n. 6
 - Altezza m. 21

Articolo 4 – Termini per la sottoscrizione dell'accordo e della convenzione attuativa

Il Proponente si impegna:

- a sottoscrivere il presente accordo entro 2 (due) anni dall'efficacia della variante cui accede il presente accordo;
- a presentare il Permesso di Costruire ovvero variante al titolo edilizio eventualmente già rilasciato entro 6 (sei) mesi, a far data dalla sottoscrizione del presente atto;
- a sottoscrivere, qualora necessaria, la relativa convenzione urbanistica attuativa dell'opera pubblica entro 6 (sei) mesi, a far data dall'approvazione degli elaborati da parte dell'organo comunale competente, ovvero atto d'obbligo equivalente;
- a presentare all'atto della stipula della convenzione le opportune garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- ad iniziare i lavori delle opere di urbanizzazione e degli edifici entro cinque anni dalla data di approvazione della variante al P.I.;
- L'inutile decorso anche di uno solo dei termini di cui ai commi precedenti comporta la decadenza della variante al PI, ai sensi dell'art. 18, comma 7 della LR 11/2004. I termini di cui ai commi precedenti possono essere prorogati solo per una volta dalla Giunta Comunale, su richiesta del Proponente, per un massimo di 180 (centottanta) giorni.
- Il presente accordo dura fino al completo assolvimento degli obblighi assunti e attestati con appositi atti determinativi o certificativi da parte del Comune.

Articolo 5 – Contributo straordinario - Fidejussione

Il Proponente si impegna a corrispondere il contributo straordinario determinato secondo le modalità riportate nelle norme di attuazione della scheda progettuale P.N. 1 - Ambito 5 preliminarmente quantificato in un importo massimo di € 35.000,00 (trentacinquemila/00).

Il contributo straordinario, essendo un “riconoscimento” di un beneficio pubblico, non potrà essere oggetto di alcun scomputo oneri in sede di calcolo degli oneri di urbanizzazione per il rilascio del Permesso di Costruire. Verrà dato atto che il Proponente, in sede di stipula della convenzione del piano attuativo o all’atto di convenzione se si tratta di intervento edilizio convenzionato, ha già provveduto al versamento pari al 10% dell’importo relativo al contributo straordinario e che ha depositato fidejussione bancaria e/o polizza fidejussoria emessa da compagnia di assicurazione autorizzata dall’ISVAP all’esercizio del ramo n. 15 cauzioni pari al 90% dell’importo del contributo straordinario.

Il Proponente si impegna inoltre, nel caso di P.U.A. e/o nel caso di intervento edilizio convenzionato, a versare la rimanente quota con le seguenti modalità:

- il 30% del contributo straordinario prima all’atto del rilascio del titolo edilizio abilitativo;
- il 30% del contributo straordinario entro 180 giorni dal versamento della prima rata;
- il 30% del contributo straordinario entro 180 giorni dal versamento della seconda rata.

Articolo 6 – Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire

Si dà atto che oltre al contributo straordinario è dovuto al Comune il pagamento del contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire nella misura e con le modalità stabilite dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Articolo 7 – Bonifiche dei suoli e degli immobili

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

Articolo 8 – Spese

Il Proponente assume tutti i costi inerenti e conseguenti alla stipula dell’accordo, ivi compresi quelli che potrebbero emergere a seguito di studi e verifiche e dando atto che gli stessi non incidono sull’equilibrio del beneficio tra interesse pubblico e privato.

Articolo 9 – Obbligazioni di carattere generale

1. Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento;
2. gli obblighi assunti dal Proponente con il presente atto, si trasferiscono anche ad eventuali acquirenti / cessionari e ciò indipendentemente da diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia alcuna nei confronti del Comune;
3. in caso di trasferimento dell’accordo le garanzie già presentate dal Proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il nuovo avente causa a qualsiasi titolo, abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie a sostituzione o integrazione;
4. il Comune si impegna ad attivare e concludere, secondo i principi desumibili dalla legge 241/90 e successive

modificazioni e dalle leggi speciali che disciplinano le singole fattispecie, le necessarie procedure amministrative conseguenti all'attuazione del presente accordo;

5. il Comune si impegna a proporre l'assunzione negli atti di pianificazione comunale e nei permessi di costruire comunque denominati le previsioni concordate con il privato per garantire, nel rispetto della disciplina di diritto vigente, il recepimento dei contenuti del presente accordo.

Articolo 10 – Condizioni risolutive dell'accordo

1. Il Proponente dà atto che qualora le previsioni di cui agli artt. 2 e 3, a causa del mancato rilascio di nulla osta, autorizzazioni ed altri atti amministrativi comunque denominati in capo a soggetti anche diversi dal Comune, o a causa di esito negativo di studi specifici previsti dalla legge (per esempio VincA, VIA, VAS o verifica di assoggettabilità, ecc.) o per causa di forza maggiore o per annullamenti definitivi, anche giurisdizionali, ad opera di terzi e/o comunque per fatti non imputabili alle parti e non fosse possibile attuare le trasformazioni urbanistiche concordate, l'accordo sottoscritto decade senza che il Comune sia tenuto a versare indennizzi o risarcimenti (o qualsivoglia somma e/o onere comunque denominati);
2. Parimenti, il presente accordo deve intendersi automaticamente risolto a tutti gli effetti senza che le Parti abbiano nulla a pretendere nei seguenti casi:
 - a) se per volontà o causa del Comune lo stesso non provveda:
 - ad approvare la variante al P.I. entro il termine di mesi 12 dalla data di adozione della stessa;
 - b) se per volontà o causa del Proponente, gli stessi non procedano:
 - a sottoscrivere il presente accordo entro 2 (due) anni dall'efficacia e della variante cui accede il presente accordo;
 - a presentare il Permesso di Costruire ovvero variante al titolo edilizio eventualmente già rilasciato entro 6 (sei) mesi, a far data dalla sottoscrizione del presente atto;
 - a sottoscrivere, qualora necessaria, la relativa convenzione urbanistica attuativa dell'opera pubblica entro 6 (sei) mesi, a far data dall'approvazione degli elaborati da parte dell'organo comunale competente, ovvero atto d'obbligo equivalente;
 - alla mancata corresponsione del contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, in cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità od opere pubbliche.
3. Le Parti si riservano la facoltà, in ragione a documentati motivi di opportunità di concordare scadenze e termini diversi;
4. Nei casi di risoluzione anticipata, il Comune si riserva la facoltà di ripianificare, senza vincoli di destinazione e senza che i Proponenti abbia nulla a pretendere, gli ambiti territoriali interessati dal presente atto, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e quelli esecutivi del P.I.

Articolo 11 – Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono disciplinate dal D.Lgs.02/07/2010 n. 104.

Articolo 12. – Trattamento dei dati

In relazione agli adempimenti connessi con il presente accordo, il promotore, ai sensi del REG. UE 2016/679 (GDPR), autorizza l'Amministrazione Comunale al trattamento dei dati personali.

Jesolo lì,

Il Proponente

Il Comune