

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

tra

IL COMUNE DI CODOGNE' (TV)
e

Il sottoscritto _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in Codognè, presso la sede comunale, che nella sua qualità di _____ interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Codognè (codice fiscale e partita I.V.A.82002790267), giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. del, di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

Il Signor _____ in qualità di _____ della _____ con sede in _____, di qui in avanti indicato anche come "Proponente", dall'altra parte;

Premesso

- che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n° __ del __/__/20__, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, di qui in avanti denominato "P.A.T.", ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 11/2004;
- che il P.A.T., adottato dal Consiglio Comunale, in data __/__/20__ è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 L.R. 11/2004;
- che con deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale n. __ del __/__/20__ è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco che contiene, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;
- che i Promotori sono proprietari/oppure hanno la disponibilità degli immobili così censiti all'Agenzia del Territorio del Comune di Codognè, fog. __ mappali _____ della superficie di m2 _____;
- che il P.R.C. vigente prevede per gli immobili sopradescritti la/e seguente/i destinazione/i urbanistica/che:
Z.T.O. _____;
- che il P.I. impone una visione unitaria dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse economiche necessarie alla loro realizzazione, in relazione al Bilancio Comunale e al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, consentendo forme di partenariato pubblico-privato a sostegno della definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano;
- che l'art. 6 della L.R. 11/2004, che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;
- che l'art.37 delle Norme Tecniche del P.A.T. che recita: "Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

- che tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- che in data _____ è stato presentato dal proponente un atto unilaterale d'obbligo finalizzato alla sottoscrizione di un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004;
- che con deliberazione giunta n. ____ del _____ la proposta contenuta nell'atto unilaterale d'obbligo sopra citato è stata accolta;

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

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art. 2 – Rapporti con il P.I.

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

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

Art. 3 – Contenuti della proposta di accordo

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

1) Stato di fatto

- Superficie territoriale:

"Z.T.O. _____"	m ²	
"Z.T.O. _____"	m ²	
- Superficie coperta da fabbricati: m² _____
- Volumi esistenti fuori terra: m³ _____
- Previsioni strategiche del P.A.T.:

- Eventuali vincoli e/o criticità:

2) Contenuti della proposta:

- Superficie territoriale:

"Z.T.O. _____"	m ²	
"Z.T.O. _____"	m ²	

- o Potenzialità edificatoria realizzabile e destinazione d'uso:

Destinazione residenziale	m ³	_____
Destinazione commerciale	m ²	_____
Destinazione produttiva	m ²	_____
Destinazione servizi	m ³	_____

- o Cessione gratuita al Comune da parte del/i Promotore/i della seguente superficie territoriale a destinazioni d'uso pubblico

"Z.T.O. _____" m² _____

- o Realizzazione e cessione gratuita al Comune da parte del/i Promotore/i delle seguenti opere:

Art. 4 – Stima del beneficio pubblico

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

1. Valore iniziale degli immobili:

Superficie territoriale:	m ² _____	x	€/m ² _____	=	€ _____
Superficie territoriale:	m ² _____	x	€/m ² _____	=	€ _____
Fabbricati esistenti (eventuali):	m ³ _____	x	€/ m ³ _____	=	€ _____
Totale valore iniziale					€ _____

2. Valore finale conseguente alla modifica di destinazione urbanistica:

Potenzialità edificatoria resid.	m ³ _____	x	€/ m ³ _____	=	€ _____
Potenzialità edificatoria comm.	M ² _____	x	€/ m ² _____	=	€ _____
Potenzialità edificatoria prod.	m ² _____	x	€/ m ² _____	=	€ _____
Totale valore finale					€ _____

3. Costi di costruzione:

Costi di demolizioni e/o bonifiche	€ _____
------------------------------------	---------

Costo di costruzione	€ _____
Spese tecniche (<i>max 7% del costo di costruzione</i>)	€ _____
Oneri finanziari (<i>max 7% del costo di costruzione</i>)	€ _____
Oneri di urbanizzazione (<i>tabellari</i>)	€ _____
Rischio d'impresa	€ _____
Imprevisti (<i>max 5% del costo di costruzione</i>)	
Totale costi	€ _____

4. Plusvalore totale:

Valore finale	-	Valore iniziale	-	Costi costruzione	
€ _____		€ _____		€ _____	= € _____

5. Ripartizione plusvalore:

promotore	___ %	=	€ _____
Comune di Codognè	___ %	=	€ _____

Distinta delle aree *(urbanizzate / da urbanizzare) e delle opere da cedere al Comune quale corrispettivo della quota di pertinenza del plusvalore:

_____	€ _____
_____	€ _____
_____	€ _____
Totale	€ _____

**Tali aree ed opere sono aggiuntive rispetto a quelle relative all'urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e verde pubblico) dell'area a destinazione privata di cui al presente accordo.*

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" previo convenzionamento del P.U.A. di cui all'articolo 19 della L.R. 11/2004 .

Il P.U.A. definirà in dettaglio i contenuti di cui al presente accordo conformemente ai contenuti previsti dagli elaborati progettuali elencati al comma 2 dell'art. 19 L.R. 11/2004.

Art. 6 – Termini e modalità di attuazione

Entro 120 gg dall'entrata in vigore del P.I. il proponente si impegna a presentare il progetto dell'opera pubblica e degli interventi di interesse privato per la loro adozione ed approvazione. I tempi di realizzazione degli interventi saranno disciplinati dalla convenzione urbanistica allegata al Piano Urbanistico Attuativo.

Nel caso in cui l'opera di interesse pubblico sia localizzata in un ambito diverso rispetto all'intervento privato i tempi per la presentazione dei progetti potranno essere disgiunti fermo restando l'obbligo della presentazione entro 120 gg dall'entrata in vigore del P.I. del progetto relativo all'opera di interesse pubblico.

Art. 7 - Validità dell'accordo

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

La validità del presente accordo cessa in caso di mancata approvazione del P.I. entro il termine di mesi 12 dalla adozione del Piano stesso.

Art. 8 - Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 9 - Obbligazioni di carattere generale

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.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo. Il subentro dovrà essere comunicato con un preavviso minimo di 30 gg e approvato dal comune pena la decadenza dell'accordo stesso.

A garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti con il presente Accordo il Proponente presenta in allegato garanzia fideiussoria bancaria o di primaria compagnia assicurativa per € _____ pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune.

Art. 10– Recesso e controversie

Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta al proponente, può recedere unilateralmente dal presente accordo.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art.11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo;

Art.11– Spese e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente accordo, comprese quelle per la convenzione definitiva, sono a totale carico del proponente con richiesta di ogni beneficio

di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.