

**ALLEGATO \_\_\_\_\_**

(Alla Deliberazione Consiliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

**N.B. Lo schema di Accordo pubblico-privato ex art. 6 L.R. 11/2004, fermi restando i contenuti generali, potrà essere adattato ai contenuti della proposta o della richiesta di trasformazione urbanistica; il testo definitivo verrà sottoscritto, registrato e trascritto, prima dell'approvazione della variante al P.I. che recepisce l'accordo.**

**SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO**

**EX ART. 6 L.R. 11/2004**

TRA

IL COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA E

I SIG.RI LUCCHETTA AFRA RITA, LUCCHETTA AFRA CLORINDA,

LUCCHETTA AFRA MARIAROSA,

MESTRINER SERGIO, MESTRINER ELVIO E COLLAVO DINO

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_,

presso \_\_\_\_\_, davanti a me, \_\_\_\_\_, sono comparsi:

• \_Lucchetta Afra Rita nata a San Biagio di Callalta (TV) il 24 /12/1952, c.f. LCCRTI57T64H781B residente a Oderzo (TV) in via Chiesa n. 13;

\_Lucchetta Afra Clorinda nata a San Biagio di Callalta (TV) il 12/01/1952, residente a Morgano (TV) in via S. Ambrogio n. 7 ;

\_Lucchetta Afra Mariarosa nata a San Biagio di Callalta (TV) il 16/11/1953, c.f. LCCMRS53S66H781A, residente a Roveredo in Piano

(PN) IN VIA s. Martino n. 12;

\_Mestriner Sergio nato a San Biagio di Callalta (TV) 17/04/1935 c.f. MSTSRG35D17H781V, residente in via Postumia Ovest, 269;

\_Mestriner Elvio nato a San Biagio di Callalta (TV) 18/09/1938 c.f. MSTLVE38P18H781P, residente in via Postumia Ovest, 271 ;

\_Collavo Dino nato a Venezia (VE) il 31/05/1942 c.f. CLLDNI42E31L736Q e residente a Padova (PD) in Via Vescovadon. 61 di qui in avanti indicati come “la Ditta”;

- il Signor\_\_\_, nato a(\_\_\_\_\_) il\_\_\_, domiciliato per carica come segue, il quale agisce nella sua veste di \_\_\_\_\_ del "COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA" con sede a San Biagio di Callalta (TV) in Via Postumia Centro n. 71, C. F. 800009250269, autorizzato in virtù dei poteri a lui spettanti in forza della Legge 8 giugno 1990 n. 142, come modificata dalla legge 15 maggio 1997, n. 127, ora Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000 nonché di provvedimento del Sindaco in data\_\_\_\_\_, n.\_\_\_\_\_, e della Delibera di Giunta/Consiglio Comunale n.\_\_\_\_del\_\_\_\_\_, di qui in avanti indicato anche come “Comune”;

**premesse che:**

- Il Comune di San Biagio di Callalta è dotato di un Piano Regolatore Comunale (PRC) ai sensi dell’art. 12, Legge Regionale 23.04.2004, costituito da:
  - a) Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato in Conferenza di Servizi del 31/03/2016 e successivamente adeguato, alle intervenute disposizioni di legge, con la Prima variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 29 luglio 2021,

esecutiva;

b) Piano degli interventi (P.I.) approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 40 del 10 novembre 2016, successivamente variato, e giunto alla quarta Variante - opere pubbliche, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 26/05/2022, esecutiva;

- Lo strumento di pianificazione generale Comunale è strutturato come piano orientato e finalizzato alla costruzione della città pubblica e come strumento per integrare e coordinare le risorse private negli investimenti necessari per conseguire quell'obiettivo insieme a quelli di natura privatistica;

- nella seduta del Consiglio comunale del 18 ottobre 2021 è stato illustrato il Documento del Sindaco prodromico alla fase di progettazione della prossima variante al Piano degli Interventi, che prevede la valutazione e l'eventuale accoglimento di proposte di accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004;

- l'Amministrazione Comunale, allo scopo di promuovere azioni sinergiche pubblico-private finalizzate al perseguimento del razionale ed ordinato sviluppo del territorio, nel rispetto degli obiettivi e degli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T. e del P.I., ha approvato con Deliberazione di Giunta comunale n. 9 del 17/01/2022, le "Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati";

- in data 19/01/2022 prot. 1222 l'Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso pubblico per selezionare le proposte ed iniziative di rilevante interesse pubblico, coerenti con gli obiettivi e con gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T. e dal P.I., allo scopo di

raccogliere e valutare proposte di progetti di iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico-private, da concludere secondo la forma degli accordi di cui al sopracitato art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.;

- l'art. 6 della L.R. 11/04 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, disponendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;
- a seguito della pubblicazione del citato avviso, la Ditta, in data 21/03/2022 prot. 6175 , ha presentato una proposta affinché la stessa venga assunta nella Variante al Piano degli Interventi vigente;
- la suddetta proposta, come rappresentata negli elaborati allegati prevede la cessione al Comune dell'area di 24.088 mq interna alla rotonda di Olmi definita dal P.I. quale Area strategica di intervento e descritta nelle N.T.O. " ATO 8 : riqualificazione rotonda Olmi ( area ingresso Olmi ) (D)" a fronte della concessione di credito edilizio di tipo residenziale per un volume complessivo di 11.200 mc.
- il rilevante interesse pubblico si sostanzia nell'acquisizione al Patrimonio comunale dell'area interna alla rotatoria di Olmi. Il PI definisce l'area come ambito oggetto di tutela al fine di garantire la possibilità di interventi di rinaturalizzazione volti alla soluzione di criticità di carattere idraulico del più ampio bacino d'area.
- 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 descritti nelle “Linee guida per l’attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati”;

- la Ditta si è fatta carico di verificare l’effettiva fattibilità della proposta presentata operando tutte le verifiche del caso;
- il/la Consiglio Comunale/Giunta Comunale, con deliberazione n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha selezionato la presente proposta di accordo pubblico-privato;
- la variante al P.I. che contiene la proposta di accordo formulata dalla “Ditta” è stata adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ;
- come previsto nelle “Linee guida per l’attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati” – punto 7, prima dell’approvazione della variante urbanistica in Consiglio Comunale, la ditta proponente dovrà sottoscrivere la convenzione urbanistica attuativa dell’accordo;

**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, individuandone 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 Documento Unico di programmazione (DUP) e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;

**dato atto che:**

- la Ditta è il soggetto titolare di fatto e di diritto essendo proprietaria degli immobili siti in Comune di San Biagio di Callalta, aventi una superficie catastale complessiva di mq. 24.088, identificati catastalmente al foglio n°47, mappali 647, 654, 635, 644, 643, 634;
- per i suddetti immobili il P.A.T. prevede : Area strategica di intervento ;
- il P.I. classifica come segue i suddetti immobili: zona territoriale omogenea quale area agricola non integra, ricadente in fascia di rispetto stradale e monumentale;

**si conviene quanto segue:**

**Articolo 1 – Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

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

L'accordo impegna le Parti all'osservanza di quanto ivi espresso ed impegna entrambe le parti 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:

- la Ditta si impegna a cedere, a titolo perequativo, entro 120 (centoventi) giorni dall'approvazione della variante al P.I. che da attuazione

all'accordo, gli immobili consistenti nell'area interna alla rotonda di Olmi con destinazione area strategica di intervento identificata catastalmente al Foglio n° 47 , mappali n° 647, 654, 635, 644, 643, 634 del Comune di San Biagio di Callalta per una superficie di 24.088 mq, per un valore di €. 192.704,00 (centonovantaduemilasettecentoquattro/00 euro);

- il Comune riconosce un credito edilizio di 11.200 mc. con destinazione residenziale che potrà essere iscritto nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi ad avvenuta cessione dell'area interna alla rotatoria di Olmi. Detto credito verrà ripartito alla ditta come segue:
  - a) mc 6.152,00 alle sig.re Lucchetta Afra Rita, Lucchetta Afra Clorinda, Lucchetta Afra Mariarosa;
  - b) mc 3.480,00 al sig. Collavo Dino;
  - c) mc 1.568,00 ai sig.ri Mestriner Elvio, Mestriner Sergio.

### **Articolo 3 – Obiettivi**

Gli obiettivi che i soggetti si propongono di raggiungere con l'approvazione del presente accordo sono i seguenti:

- a) la Ditta: ottenere il credito edilizio tipo residenziale per complessivi 11.200 mc e l'iscrizione nel registro elettronico dei crediti edilizi ripartito nel modo seguente:
  - mc 6.152,00 Lucchetta Afra Rita, Lucchetta Afra Clorinda, Lucchetta Afra Mariarosa;
  - mc 3.480,00 Collavo Dino;
  - mc 1.568,00 Mestriner Elvio, Mestriner Sergio.
- b) il Comune: acquisire in proprietà l'area strategica ATO 8 come descritta all'art. 19 delle N.T.O. del P.I..

**Articolo 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa**

**dell'accordo**

La “Ditta” si impegna:

- 1) a presentare l'eventuale documentazione definitiva, comprensiva del testo definitivo della convenzione attuativa, per la sua adozione in Variante al P.I. entro 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi, a far data dall'approvazione dell'accordo da parte dell'Amministrazione;
- 2) a sottoscrivere formalmente la relativa convenzione urbanistica attuativa, registrata e trascritta a cura e spese della “Ditta”, secondo il testo definitivo approvato dall'Amministrazione con l'accordo, 30 giorni prima della presunta data di approvazione della variante al P.I che recepisce i contenuti dell'accordo approvato.

**Articolo 5 – Bonifiche dei suoli e degli immobili**

La Ditta si impegna ad eseguire a propria cura e spese le opere delle 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.

Il relativo piano delle bonifiche costituisce integrazione alla convenzione attuativa di cui al precedente art. 4.

**Articolo 6 – Attuazione degli interventi**

Entro 60 giorni dalla sottoscrizione dell'atto di cessione dell'area interna alla rotatoria di Olmi, di cui al precedente art. 2, il Comune procede all'iscrizione del credito edilizio di 11.200 mc. con destinazione residenziale nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi. Detto credito verrà ripartito alla ditta come segue:

a) mc 6.152,00 alle sig.re Lucchetta Afra Rita, Lucchetta Afra Clorinda,

Lucchetta Afra Mariarosa;

b) mc 3.480,00 al sig. Collavo Dino;

c) mc 1.568,00 ai sig.ri Mestriner Elvio, Mestriner Sergio.

#### **Articolo 7 – Rapporti con i terzi**

L'accordo, per quanto a conoscenza delle Parti contraenti, non apporta pregiudizio ai diritti di terzi.

Sono, in ogni caso, fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, in merito alla normativa sulle distanze tra fabbricati, sia i diritti edificatori attribuiti agli stessi dal P.I..

#### **Articolo 8 – Validità e risoluzione dell'accordo**

La validità del presente accordo cessa in caso di mancato inserimento nel P.I. dei relativi contenuti previsionali urbanistici entro 12 mesi dalla sua sottoscrizione.

Le Parti concordano che se, per qualsiasi motivo, la convenzione urbanistica dell'accordo non venga sottoscritta formalmente secondo i termini e modalità di cui al precedente art. 4, il Comune non procederà all'approvazione della variante al PI per la parte che recepisce e dà attuazione all'accordo in oggetto.

Le Parti concordano altresì che, qualora la cessione dell'area di cui al precedente art. 2, non avvenga entro i cinque anni successivi all'efficacia del P.I., per motivi riconducibili alla "Ditta", 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 della "Ditta" di avanzare alcun diritto o reclamare danni e indennizzi e quindi senza che il

Comune debba riconoscere alcunché alla “Ditta” medesima.

Resta inteso, inoltre, che il Comune non sarà comunque tenuto a versare indennizzi o risarcimenti (o qualsivoglia somma e/o onere, comunque denominati), per le mancate adozioni ed approvazioni della Variante al P.I. , nei termini del presente accordo, o per il mancato rilascio del nulla-osta, autorizzazioni o altri atti amministrativi (comunque denominati) da parte di altri soggetti aventi titolo.

Il presente accordo resterà risolto per rifiuto o inottemperanza della Ditta in merito agli obblighi assunti all’art. 2.

In tal caso, la risoluzione potrà essere pronunciata mediante semplice comunicazione raccomandata (o posta certificata) con cui l’Ente dichiara ai privati che intende avvalersi della succitata clausola risolutiva ai sensi dell’art. 1456 del codice civile.

Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dall’art. 1453 del codice civile.

La risoluzione del presente accordo, a qualunque titolo determinata, sorta dopo l’approvazione della variante al P.I. che ha recepito l’accordo, costituisce il presupposto per l’approvazione di una specifica delibera dell’organo comunale competente di revoca e decadenza dell’atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi pattuite e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell’art. 21 quinquies della Legge 241/1990.

#### **Articolo 9 – 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 s.m.i. nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

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

#### **Articolo 10 – Obbligazioni di carattere generale**

La Ditta 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.

Gli obblighi assunti dalla Ditta 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.

In caso di trasferimento dell'accordo le garanzie già presentate dalla Ditta 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.

#### **Articolo 11 - Garanzie**

La "Ditta" si impegna a presentare, a favore del Comune, prima della formale sottoscrizione dell'accordo di cui al precedente art. 4, per l'assolvimento degli impegni assunti con la convenzione urbanistica attuativa, polizza fideiussoria prestata con fidejussione assicurativa con escussione a prima richiesta della polizza n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ agenzia di \_\_\_\_\_ , per € 192.704,00, pari al valore dell'area ceduta a titolo perequativo.

La polizza rimarrà valida fino al loro definitivo svincolo che avverrà con lettera scritta del Comune solo ad avvenuto assolvimento di tutti gli obblighi assunti dalla "Ditta".

### **Articolo 12 – Controversie**

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della L. 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Il contratto stipulato con il soggetto aggiudicatario è regolato dalla legge italiana.

Per quanto qui non contenuto si farà riferimento o si intenderanno applicabili le disposizioni vigenti in materia, di cui le parti dichiarano di avere esatta conoscenza, e in particolare:

- la legislazione vigente in materia di appalti pubblici di servizi;
- la legislazione vigente in materia ambientale;
- il Codice Civile ed altre disposizioni in materia, in quanto compatibili;
- le norme vigenti in materia di pianificazione urbanistica e governo del territorio;
- gli atti di indirizzo regionali di cui alla L.R. 23.04.2004, n. 11;

Nel caso di controversie devolute alla competenza del giudice ordinario, è esclusivamente competente il Foro di Treviso.

### **Articolo 13 – Spese**

Tutte le spese imposte e tasse inerenti e conseguenti la presente convenzione, sono a completo ed esclusivo carico della ditta "\_\_\_" che richiede, ai fini della registrazione, ogni beneficio di legge ai sensi della normativa

vigente in materia.

Dal che si è redatto il presente atto, che consta di facciate n° \_\_\_\_ e di righe n°  
che, previa lettura, viene sottoscritto da tutte le Parti, come sopra  
rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Comune \_\_\_\_

La Ditta \_\_\_\_\_

Le Parti dichiarano altresì di approvare specificatamente, ai sensi  
dell'art.1341 c.c., le seguenti condizioni a carico della "Ditta":

- Articolo 2 – Oggetto, natura, finalità ed efficacia del presente accordo
- Articolo 4 – Termini per la sottoscrizione della  
convenzione attuativa dell'accordo
- Articolo 5 – Bonifiche dei suoli e degli immobili
- Articolo 6 – Attuazione degli interventi
- Articolo 8 – Validità e risoluzione dell'accordo
- Articolo 10 – Obbligazioni di carattere generale
- Articolo 11 - Garanzie
- Articolo 12 – Controversie

Letto, confermato e sottoscritto

Il Comune \_\_\_\_

La Ditta \_\_\_\_\_