



# **Città di Cavarzere**

## ***Città Metropolitana di Venezia***

Via Umberto I°, 2 - 30014 Cavarzere (VE) - P.I. 00194510277

pec: [comune@pec.comune.cavarzere.ve.it](mailto:comune@pec.comune.cavarzere.ve.it)

<http://www.comune.cavarzere.ve.it>

### **ALLEGATO A3**

**SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO FINALIZZATO ALLA CONCLUSIONE DI ACCORDI  
PUBBLICO-PRIVATI EX ART. 6 DELLA L.R. 11/2004**

**N.B. Lo schema di atto unilaterale d'obbligo, fermi restando i contenuti generali potrà essere adattato ai contenuti della proposta o della richiesta di trasformazione urbanistica**

Il sottoscritto (cognome, nome) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ residentea \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ in qualità di (proprietario, \_\_\_\_\_), delle alle aree censite al N.C.T. del Comune di Rovigo, foglio n. \_\_\_\_\_ mappale/i n. \_\_\_\_\_, ora in avanti indicato come **“Proponente”**,

**PREMESSO che:**

premessi che:

- la Legge Regionale 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;
  - con Conferenza di Servizi del 26.01.2010, ai sensi del 6° comma Art.15 - Legge Regionale 23.04.2004, n.11, è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio, ratificato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n.1979 del 03.08.2010, pubblicato su BUR n. 67 del 17.08.2010;
  - con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 09.09.2011, è stato approvato il Piano degli Interventi redatto ai sensi degli artt.17 e 18 della Legge Regionale n.11 del 23 Aprile 2004;
  - con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 14.03.2012, è stata approvata la Variante n. 1 al Piano degli Interventi redatta ai sensi degli artt.17 e 18 della Legge Regionale n.11 del 23 Aprile 2004;
  - con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 07.06.2012, è stata approvata la Variante n. 2 al Piano degli Interventi redatta ai sensi degli artt.17 e 18 della Legge Regionale n.11 del 23 Aprile 2004;
  - con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 11.12.2014, è stata approvata la Variante n. 3 al Piano degli Interventi redatta ai sensi degli artt.17 e 18 della Legge Regionale n.11 del 23 Aprile 2004;
  - con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 30.01.2017, è stata approvata la Variante n. 4 al Piano degli Interventi redatta ai sensi degli artt.17 e 18 della Legge Regionale n.11 del 23 Aprile 2004;
  - con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 21.02.2018, è stata approvata la 1° Variante Verde al Piano degli Interventi redatta ai sensi dell'art.7 della Legge Regionale n.4 del 16 Marzo 2015;
  - con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 23.11.2018, è stata approvata la 2° Variante Verde al Piano degli Interventi redatta ai sensi dell'art.7 della Legge Regionale n.4 del 16 Marzo 2015;
  - con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 22.04.2020, è stata adottata la 1° Variante al Piano di Assetto del Territorio redatta ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 14 del 06 Giugno 2017;
  - ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 6 “accordi tra soggetti pubblici e privati” della Legge Regionale 11/2004 e s.m.i.:
1. i Comuni, le Province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, 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 comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenimento discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;

preso atto che:

- allo scopo di promuovere il 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 dal P.I., l'Amministrazione Comunale di Cavarzere, intende ora raccogliere e valutare proposte di progetti di iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico-private, da concludere secondo le forme degli accordi di cui al sopracitato art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.;
  - è stata quindi attivata la procedura di evidenza pubblica ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 11/2004, allo scopo di consentire la formulazione, da parte degli aventi titolo, di istanze di accordo finalizzate alla conclusione di accordi pubblico-privati nell'ambito della Variante n. 5 al P.I., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale;
  - 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 ad uso pubblico;
  - in data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_ l'Amministrazione Comunale con D.C.C. n° \_\_\_\_\_ ha approvato le linee guida per la formulazione di istanza relative ad accordi pubblico-privati e relativi allegati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.;
  - in data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_ l'Amministrazione Comunale del comune di Cavarzere ha pubblicato un avviso pubblico, per consentire la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato relative alle aree e agli immobili nei quali effettuare prioritariamente interventi di rigenerazione urbana sostenibile e di nuova urbanizzazione coerenti con gli obiettivi e gli standard di qualità urbana, ecologico-ambientali e sociali definiti dal P.A.T. e dal P.I.;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato l'aggiornamento alle " linee guida per la raccolta delle manifestazioni di interesse per la compilazione degli accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LRV 11/2004";
- in data \_\_\_\_\_, prot. \_\_\_\_\_ l'Amministrazione Comunale di Cavarzere, ha pubblicato un avviso pubblico, per consentire la formulazione di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, e quindi concludere accordi con soggetti privati previa individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare la riqualificazione o trasformazione di aree/edifici ricadenti nell'ambito del territorio comunale
- a seguito della pubblicazione del citato avviso, in data \_\_\_\_\_ prot. Comunale n \_\_\_\_\_, il Proponente ha presentato domanda relativa alla proposta preliminare di conclusione di accordo pubblico/privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, affinché venga assunta nel P.I.;
- la suddetta proposta, 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. approvato 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 ineccezionali pareri preliminari, nonché operando tutte le verifiche del caso;
- la proposta preliminare presentata dal soggetto Proponente in data \_\_\_\_\_ è risultata meritevole di accoglimento come comunicato dal Comune in data \_\_\_\_\_ con nota prot. n. \_\_\_\_

**CONSIDERATO 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;

**DATO ATTO che:**

1. il Proponente è soggetto titolare di fatto e di diritto essendo \_\_\_\_\_ degli immobili siti in Comune di Cavarzere della superficie catastale di mq. \_\_\_\_\_, di cui reali mq. \_\_\_\_\_, giusta identificazione all'C.T.R. foglio n° \_\_\_\_\_ mappali n° \_\_\_\_\_.
2. Per i suddetti immobili il P.A.T. prevede:  
(fare descrizione puntuale tavola trasformabilità) \_\_\_\_\_.
3. Per i suddetti immobili il P.I. prevede: \_\_\_\_\_;
4. La proposta presentata dal Proponente, così come allegata alla presente, contiene la seguente documentazione:
  - individuazione degli ambiti di intervento su stralcio della Tavola 4 del P.A.T. in scala 1:10.000, su stralcio del P.I. vigente e planimetria catastale in scala 1:2000;
  - predisposizione della proposta mediante adeguati elaborati grafici esplicativi della medesima, comprensivi di indicazione delle consistenze volumetriche sia relative allo stato di fatto che di progetto, delle destinazioni d'uso, delle dotazioni a standard previste e, ove esistenti, delle aree pubbliche eventualmente interessate;
  - relazione tecnica attestante:
  - la coerenza della proposta con gli obiettivi impartiti dall'Amministrazione comunale;
  - il rilevante interesse pubblico della medesima in termini di standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale;
  - determinazione preliminare del "plusvalore economico" esito della variante urbanistica e della conseguente ripartizione dello stesso tra soggetto pubblico, in misura pari al 50% del "plusvalore" complessivo, e privato. In particolare, qualora il "beneficio pubblico" sia in tutto o in parte relativo alla realizzazione di opere dovrà essere esplicitato il costo sommario di produzione dei beni oggetto di realizzazione;

- i tempi, le modalità e le garanzie sulle opere di O.O.U.U. e sulle opere pubbliche aggiuntive previste dall'accordo;

elaborato planivolumetrico;

schema di atto Unilaterale d'Obbligo, preordinato alla conclusione di accordo pubblico/privato, secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione comunale di Cavarzere

altro \_\_\_\_\_

5. Al fine dell'approvazione dell'accordo, il Proponente si impegna a presentare la seguente documentazione progettuale:

- a) indicazione e dati del Proponente, attestanti lo stato di fatto e di diritto, nonché la piena disponibilità degli immobili oggetto di proposta;
- b) individuazione dell'ambito d'intervento su stralcio carta della trasformabilità del P.A.T. Tav.4a (scala 1:2000), su P.I. vigente (scala 1:2000), nonché, la rappresentazione del compendio immobiliare interessato subase C.T.R.N e N.C.T.R. (scala 1:2000);
- c) planimetria indicante i coni visuali di ripresa e relativa documentazione fotografica, relativa allo stato difatto;
- d) rilievo topografico plano/altimetrico 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...).
- e) Relazione tecnica illustrativa, con indicazioni riguardanti:
  - l'analisi della pianificazione comunale vigente, con particolare riferimento al P.A.T. al P.I. 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 dello 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 (VAS), Valutazione di incidenza ambientale (VIncA), nonché alla necessità di eventuali procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) ex LR 10/99;
  - la sintesi della valutazione Compatibilità Idraulica (VCI), con relativa indicazione degli eventuali interventi compensativi;

- i costi di realizzazione degli interventi proposti (demolizioni, bonifiche, urbanizzazioni, costruzioni; edifici, valori delle aree, etc....), distinti fra pubblici e privati, valutati sulla base dell'ultimo aggiornamento disponibile del prezzario regionale di cui all'art. 12 comma 2, della LR 27/2003;
  - 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 \_\_\_\_\_ .
- f) Il piano/programma relativo all'assetto generale di progetto (masterplan), finalizzato all'esauritiva 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 Cavarzere e quant'altro ritenuto significativo;
- g) La planimetria e profili quotati a dimostrazione del rispetto delle distanze (strada, edifici, confini, aree pubbliche, etc. ...), comprendenti anche il contesto più immediato, interessato dall'intervento;
- h) La descrizione puntuale degli spazi scoperti, sia pubblici che privati;
- i) La sintesi delle principali caratteristiche di tipo infrastrutturale (strade, parcheggi, piste ciclabili, marciapiedi, aree verdi, servizi aerei, sottoservizi, segnaletica, etc. ...);
- j) Il progetto planivolumetrico (in scala 1:500/1:200), con viste di fotoinserimento (render) ambientale;
- k) L'elaborazione a dimostrazione della qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche ed ambientali proposte, rispetto alle normative vigenti;
- l) L'indagine preliminare di caratterizzazione delle aree, matrici suolo e acqua, nel caso di siti potenzialmente inquinati (ad esempio: presenza di cisterne interrato, ex sedi di attività industriali particolari etc....), ai fini della verifica della situazione esistente, nonché della preventiva necessità di predisporre un piano di bonifica rispetto all'attuazione dell'intervento;
- m) La VAS e la VIncA (D.G.R.V. n. 3173 del 10/10/2006 e ss. mm. ii.), o dichiarazione di non incidenza;
- n) Altre eventuali indagini connesse alle specifiche caratteristiche della proposta;
- o) La VCI (D.G.R.V. n. 1322 del 10/05/2006 e ss. mm. ii.), completa degli elaborati grafici e tecnici descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico ed ai criteri progettuali tesi a evitare fenomeni non controllati di natura idraulica, dovuti alla nuova urbanizzazione;
- p) L'elaborazione ritenuta necessaria al fine di indicare gli immobili oggetto di eventuale trasferimento di proprietà (planimetrie, individuazione immobili, consistenza, etc....);
- q) 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.

**FORMALMENTE ACCETTA E SI IMPEGNA**

A collaborare con l'Amministrazione Comunale di Cavarzere, intraprendendo tutte le iniziative utili a sviluppare il programma oggetto dell'accordo, in particolare per tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi sino alla fase attuativa.

Nel particolare il Proponente si impegna sin d'ora:

- a realizzare tutti gli interventi come previsti nell'allegata documentazione progettuale;
- a realizzare e cedere le opere di urbanizzazione, necessarie per l'attuazione del progetto;
- a titolo di convenienza pubblica, realizzare e/o cedere, secondo le direttive del Comune di Cavarzere, gli immobili e/o le opere meglio identificate negli elaborati progettuali ..... per un importo complessivo di € .....
- a rispettare i tempi per l'attuazione di tutte le opere proposte;
- ad assumere tutti gli ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e/o verifiche da eseguire insede di pianificazione attuativa, progettazione esecutiva, occorrente per il rilascio dei titoli abilitativi (Permesso di Costruire convenzionato, etc...), compresi gli oneri inerenti le attività di cui agli artt. 92 e 112 D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 - Codice dei Contratti – così come disciplinati dal regolamento comunale,
- prendendo atto che detti ulteriori costi, non incidono sull'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato, di cui al presente accordo;
- altro .....

A garanzia dell'adempimento e del totale rispetto degli impegni assunti con il presente atto, il sottoscritto Proponente, presenta e allega l'impegno a emettere garanzia fidejussoria (rilasciata da Banca o primariacompania di assicurazione e comunque come da richiesta dell'Ente), per l'importo di € ..... , ossia pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune di Cavarzere.

\_\_\_\_\_ , li \_\_\_\_\_

Il Proponente

\_\_\_\_\_