

URBANISTICA CONSENSUALE
meccanismi negoziali

(accordi tra soggetti pubblici e privati – provvedimenti attributivi di vantaggi economici)

SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBLIGO
PROPEDEUTICO ALLA CONCLUSIONE DI UN ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004

Il sottoscritto, in qualità di con sede in, in nome e per conto di in merito alle aree censite al N.C.T.R. del Comune di Polverara (PD) sul foglio con i mappali, ora in avanti indicato come "Proponente",

PREMESSO

CHE il Comune di Polverara con D.C.C. n. 4 del 27.04.2012 ha adottato il P.A.T., ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 11/2004.

CHE la Giunta Provinciale con Deliberazione n. 136 del 11.09.2013 ha approvato il Piano, ai sensi dell'art. 14, c. 6, della L.R. n. 11/2004.

CHE in data il P.A.T. è diventato efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione del provvedimento di approvazione nel B.U.R..

CHE con D.C.C. n. del di presa d'atto è avvenuta l'illustrazione del Documento predisposto dal Sindaco in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi con l'attuazione del P.I..

CHE con D.C.C. n. del sono stati approvati i criteri e le modalità di attuazione dei meccanismi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 (accordi tra soggetti pubblici e privati).

CHE in data l'Amministrazione comunale ha pubblicato un avviso pubblico per consentire la formulazione di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, quindi concludere accordi con soggetti privati previa individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione.

CHE a seguito della pubblicazione del citato avviso, in data prot. n. il Proponente ha presentato domanda relativa alla proposta preliminare di conclusione accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, affinché venga assunta nel P.A.T. / P.I..

CHE la suddetta proposta, come rappresentata negli elaborati allegati, prevede quanto segue *(fare descrizione)*.

CHE il rilevante interesse pubblico, sostanzialmente, si articola in *(fare descrizione)*.

CHE la proposta di progetto / iniziativa di rilevante interesse pubblico, risulta coerente con il P.A.T.I. / P.A.T. nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

CHE il Proponente si è fatto carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta presentata, acquisendo i necessari pareri preliminari, nonché operando tutte le verifiche del caso.

CHE 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 governo del territorio si attua attraverso la pianificazione (urbanistica e territoriale) del Comune (oltre che della Provincia e della Regione) che è articolata in disposizioni strutturali (contenute nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale – P.A.T.I. / Piano di Assetto del Territorio – P.A.T.) ed in disposizioni operative (contenute nel Piano degli Interventi – P.I.).

CHE il P.A.T.I. è lo strumento di pianificazione intercomunale finalizzato a pianificare in modo coordinato scelte strategiche e tematiche relative al territorio di più comuni.

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.

CHE 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.

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 ha inteso raccogliere e valutare proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico-privato da concludere secondo la forma degli accordi trovando applicazione quanto dettato dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

CHE è stata quindi attivata la procedura di evidenza pubblica in merito agli accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del P.I., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, con particolare riferimento alle regole dettate dall'art. delle N.T. del P.A.T., senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

DATO ATTO CHE

1. Il Proponente è soggetto titolare di fatto e di diritto essendo degli immobili siti in Comune di Polverara, della superficie catastale di mq , di cui reali mq , giusta identificazione N.C.T.R. al foglio con i mappali
2. Per i suddetti immobili il P.A.T. prevede ... *(fare descrizione puntuale tavola trasformabilità)*.
3. La proposta presentata dal Promotore, così come allegata alla presente, contiene la seguente documentazione:
 - descrizione della proposta di accordo e ambito d'intervento contenente la verifica di congruità / coerenza urbanistica con la pianificazione sovraordinata, con gli

strumenti cui accede l'accordo, con i criteri e modalità di cui al presente Atto, accompagnata da idonei allegati atti a dimostrare l'interesse pubblico, la sostenibilità generale, la compatibilità generale (ambientale, idraulica, ecc.), i tempi previsti per l'attuazione, la fattibilità tecnica e finanziaria con le opportune garanzie;

- estratto della CTRN con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento;
- estratto NCTR – NCEU con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento e le ditte intestatarie titolate a dare corso all'intervento;
- il certificato di destinazione urbanistica;
- elaborati documentali descrittivi dell'assetto planivolumetrico complessivo finalizzato alla verifica di coerenza tra l'intervento di trasformazione ed il sistema dell'armatura viabilistica esistente, alla definizione ottimale del rapporto tra spazi costruiti e non (tessuti insediativi omogenei), ai tipi edilizi assunti ed all'assetto delle aree destinate ai servizi pertinenziali e generali attinenti agli insediamenti proposti;
- individuazione delle dotazioni di servizi da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, nel rispetto delle quantità di cui all'art. 31 della L.R. n. 11/2004;
- piano finanziario redatto secondo quanto stabilito dal presente Atto con evidenziazione delle modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo;
- Atto unilaterale d'obbligo finalizzato alla conclusione di accordo pubblico-privato secondo schema predisposto dall'Amministrazione comunale, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati, registrato e trascritto, corredato di polizza fidejussoria di importo non inferiore alla convenienza pubblica;
- altro

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

1. indicazione e dati del Proponente attestanti lo stato di fatto e di diritto, nonché la piena disponibilità degli immobili oggetto di proposta;
2. individuazione dell'ambito d'intervento su stralcio carta della trasformabilità del P.A.T. (1:10.000), su P.R.G. / P.I. vigente (1:5.000), nonché rappresentazione del compendio immobiliare interessato su base C.T.R.N. e N.C.T.R. (1:2.000);
3. planimetria indicante i coni visuali di ripresa e relativa documentazione fotografica relativa allo stato di fatto;
4. 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, illuminazione pubblica, segnaletica, quanto altro);
5. relazione tecnica illustrante:
 - l'analisi della pianificazione sovracomunale vigente e/o adottata, compreso eventuali piani di settore;
 - l'analisi della pianificazione comunale vigente con particolare riferimento al P.A.T. e ad eventuali piani di settore;
 - l'analisi dei vincoli presenti;
 - la descrizione urbanistica ed edilizia esistente e dell'intervento proposto con relativa contestualizzazione rispetto 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, trasporto pubblico, ciclo-pedonale, pedonale, ecc., 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 attuazione;
 - la descrizione dei principali effetti indotti sull'ambiente dall'attuazione dell'intervento proposto, con particolare riferimento alle matrici suolo, acqua, aria, in rapporto alla V.A.S. / V.Inc.A, nonché alla necessità di eventuali procedure di V.I.A. (ex L.R. n. 10/1999);
 - la sintesi della V.C.I., con relativa indicazione degli eventuali interventi compensativi;
 - i costi di realizzazione degli interventi proposti (demolizioni, bonifiche, urbanizzazioni, costruzione edifici, valori delle aree, ecc.), distinti tra pubblici e privati, valutati sulla base dell'ultimo aggiornamento disponibile del prezzario regionale di cui all'art. 12, c. 2, della L.R. n. 27/2003;
 - la valutazione della convenienza complessiva del programma proposto e la ripartizione tra pubblico e privato, calcolata secondo metodologia di cui alla D.C.C. n. del ;
6. il piano-programma relativo all'assetto generale di progetto (masterplan) finalizzato all'esauriva illustrazione dei rapporti tra l'interventi 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, quant'altro ritenuto significativo;
 7. la planimetria e profili quotati a dimostrazione del rispetto delle distanze (strade, edifici, confini, aree pubbliche, ecc.) comprendenti anche il contesto più immediato, interessato dall'intervento;
 8. la descrizione puntuale degli spazi scoperti sia pubblici, sia privati;
 9. la sintesi delle principali caratteristiche di tipo infrastrutturale (strade, parcheggi, piste ciclabili, marciapiedi, aree verdi, servizi aerei, sottoservizi, segnaletica, ecc.);
 10. il progetto planivolumetrico (1:500) con viste di fotoinserimento (render) ambientale;
 11. l'elaborazione a dimostrazione della qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche ed ambientali proposte, rispetto alle normative vigenti;
 12. l'indagine preliminare di caratterizzazione delle aree, matrici suolo e acqua, nel caso di siti potenzialmente inquinati (es.: presenza di cisterne interrato, ex sedi attività industriali, ecc.) ai fini della verifica della situazione esistente, nonché della preventiva necessità di predisporre un piano di bonifica rispetto all'attuazione dell'intervento;
 13. la V.A.S. e la V.Inc.A. (D.G.R.V. n. 3173/10.10.2006 e s.m.i.) o dichiarazione di non incidenza;
 14. altre eventuali indagini connesse alle specifiche caratteristiche della proposta;

15. la V.C.I. (D.G.R.V. n. 1322/10.05.2006 e s.m.i.), 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;
16. l'elaborazione ritenuta necessaria al fine di indicare gli immobili oggetto di eventuale trasferimento di proprietà (planimetrie, individuazione immobili, consistenze, ecc.);
17. 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., tenuto conto che l'accordo costituisce parte integrante 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 intraprendendo tutte le iniziative utili a sviluppare il programma oggetto di 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, gli immobili e/o le opere meglio identificate negli elaborati progettuali per un importo complessivo di € ;

(da perfezionare secondo caso specifico, alla luce delle peculiarità della proposta, del servizio offerto alla collettività conseguentemente alla realizzazione dell'opera, di quanto altro oggetto di valutazioni caratteristiche, ecc.)

- 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 in sede di pianificazione attuativa / progettazione esecutiva occorrente per il rilascio dei titoli abilitativi (permesso di costruire convenzionato / quanto altro), 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 primaria compagnia assicurativa) per l'importo di € , ossia pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune.

Luogo, data

Il Proponente

.....