

**ALLEGATO 2: SCHEDE DELLA PROPOSTA BOZZA ACCORDO
TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 6,
L.R. 11/2004**

PREMESSA

Il presente documento costituisce le "Linee Guida" dell'Amministrazione comunale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e nel Piano degli Interventi.

In particolare riguardano la redazione di quanto disciplinato dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s. m. i., ovvero gli "accordi pubblico/privati", e ne fissano i criteri e le modalità di applicazione dell'istituto della perequazione nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio del diritto dei terzi.

L.R. 11/2004 – ART. 6

Art. 6 - Accordi tra soggetti pubblici e privati.

- 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 contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
- 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*
- 4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni.*

PEREQUAZIONE e PLUS-VALORE

Dal Regolamento per l'applicazione della perequazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 31.05.2022

"La Legge n. 164/14 stabilisce un contributo straordinario sul maggior valore generato da variante urbanistica (art. 16, commi 4 lett. d-ter e 4-bis del D.P.R. 380/2001) dedotto dal maggior valore di aree o immobili, in conseguenza di variante urbanistica in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

La legge dispone che almeno il 50% di tale valore deve essere versato al Comune come contributo straordinario ed è vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, fatte salve diverse disposizioni degli strumenti urbanistici comunali.”

SCHEDA DELLA PROPOSTA

PREMESSO CHE

- la L.R. 23 Aprile 2004, n.11 prevede che la pianificazione comunale si articoli in P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio), P.I. (Piano degli interventi) e P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi);
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 04 marzo 2017 esecutiva, è stata approvata la Variante n. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di San Bellino – efficace a far data dal 23 marzo 2017;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 64 del 10 agosto 2017 – esecutiva ai sensi di legge, è stato preso atto della relativa scheda informativa – Allegato A e di quanto altro previsto dalla L.R. Veneto 06 giugno 2017 n.ro 14 << *Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della L.R. Veneto 23 aprile 2004, n.ro 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"* >>, pubblicata nel BUR n.ro 56 del 09 giugno 2017, la quale è stata trasmessa alla Regione Veneto;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 25 maggio 2018 esecutiva, è stata approvata la Variante n. 2 al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di San Bellino – efficace dal 16 giugno 2018;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 20 dicembre 2018 esecutiva, è stato preso atto del Progetto Definitivo di Ampliamento dell'impianto di Depurazione Comunale, ai sensi dell'art. 158 bis del D. Lgs. 152/2006 e ss. mm. ii., la quale ha costituito Variante n. 3 al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di San Bellino;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 29.12.2020 esecutiva, è stata approvata la Variante n. 4 al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di San Bellino – efficace dal 29 gennaio 2021;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 29.10.2024 è stato approvato il Documento Programmatico Preliminare alla quinta variante al Piano degli Interventi del Comune di San Bellino;
- con nota prot. _____ del _____ è stato pubblicato avviso di raccolta manifestazioni d'interesse alla variante di che trattasi;
- l'art. 6 della citata L.R. 11/2004 prevede, fra l'altro, che:
 - ✓ gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, al fine di determinare alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti terzi;

- ✓ tale accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
- Per la presente proposta, si conviene i seguenti obiettivi di interesse pubblico _____

_____;
- L'importo stimato della perequazione e/o delle opere comprensivo di progettazione, realizzazione, imprevisti e oneri finanziari è pari a €.
_____.
- Il presente atto (che non ha effetti conformativi della proprietà ai fini edificatori) è condizionato al successivo accordo pubblico-privato come previsto dall'art. 6 della L.R. n.11/2004 e alla sua definitiva conferma nell'approvazione della variante al Piano degli Interventi (P.I.) di che trattasi.
- La conformazione dei diritti edificatori si avrà a seguito della stipula degli accordi pubblico-privato come previsto dall'art. 6 della L.R. n.11/2004 e alla successiva conferma nell'approvazione della variante al Piano degli Interventi (P.I.).
- Si prevede la trasformazione urbanistica _____, in ordine all'area relativa al foglio n. _____ mappali n. _____ del NCT del Comune di San Bellino con i seguenti parametri urbanistici/NTO:

_____.

(se del caso allegare planimetrie e doc. progettuale che illustri la richiesta).

CIO' PREMESSO

A fronte della richiesta di variazione urbanistica i proponenti si impegnano:

- alla realizzazione della seguente opera pubblica;
- alla corresponsione della quota in denaro;
- alla corresponsione della quota in immobili;
- altro

Descrizione opera	Impegno di spesa

come da seguente quadro economico:

VALUTAZIONE ECONOMICA DI INTERESSE PUBBLICO-PRIVATO		
Valore immobili	€/m ² €/m ³	€
Valore attuale		
Valore finale		
Plus-valore		
Quota plus – valore da corrispondere al Comune (____%) – <u>verificare il rispetto del minimo previsto dal regolamento per la perequazione vigente</u>		
VALUTAZIONE ECONOMICA OPERE PUBBLICHE		
CONVENIENZA PUBBLICA	Realizzazione opere pubbliche	€
CONVENIENZA PRIVATA	Plus valore opere pubbliche	€
CONVENIENZA PUBBLICA		%
CONVENIENZA PRIVATA		%

Da compilare ai sensi dei criteri di stima per il calcolo della perequazione approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 31.05.2022 – se del caso si allega apposito calcolo effettuato.

Li, _____

FIRME

Proponente

Tecnico

**BOZZA ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI AI
SENSI DELL'ART. 6, L.R. 11/2004**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, presso la Casa Comunale, in _____,

tra

- Il _____, nato il _____ a _____, in qualità di _____, domiciliato per la funzione presso la sede del Comune di San Bellino, che interviene in nome, per conto ed interesse dell'Ente stesso, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale n. ____ del _____, di seguito denominato "Comune";
- il signor _____, nato il _____ a _____, _____, che interviene in qualità di _____,

nel seguito del presente atto denominato "Parte Privata". Premesso

che

- il Comune di San Bellino è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), approvato con _____;
- il Comune di San Bellino è dotato di Piano degli Interventi (PI) approvato con DCC n. ____ del _____.
- _____;
- _____;
- _____;
- è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento di trasformazione urbanistico edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;
- è interesse del Comune di San Bellino procedere alla trasformazione urbanistico edilizia del territorio attraverso Accordi Pubblico-Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004.

Rilevato che:

- la proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato a _____

_____;
- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare la perequazione al fine di

_____.

Verificato che:

- la proposta progettuale è coerente con il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale;
- le parti intendono concludere un accordo per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'Art. 6 LR 11/2004, comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;
- tale accordo, costituisce parte integrante del Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale, ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione.

Si pattuisce quanto segue:

1. Premesse

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente accordo.

2. Obiettivi

1. Gli obiettivi che i soggetti sottoscrittori raggiungono con il presente Accordo sono i seguenti:

per la Parte Privata:

-
- per il Comune:
-
-

3. Individuazione aree

1. Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate negli allegati al presente Accordo e sono per la Parte Privata così catastalmente individuate:

Catasto Terreni - Foglio ____

- mappale n. ____ di mq. _____;
- mappale n. ____ di mq. _____;

NCEU - sezione ____ Foglio ____

- mappale n. ____ sub. ____ Via _____, Cat. ____/____;
- mappale n. ____ sub. ____ Via _____, Cat. ____/____;

2. La Parte Privata dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

4. Obblighi

1. Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo sono i seguenti: la Parte Privata si impegna:

1. a realizzare e a cedere le seguenti opere di urbanizzazione:

- _____
- _____

2. si impegna, altresì:

- alla realizzazione della seguente opera pubblica _____;
- alla corresponsione al Comune della quota in denaro _____;
- al trasferimento al Comune dell'immobile identificato come _____ con destinazione _____ identificato catastalmente fg. _____ mapp. _____;
- a farsi carico di _____;
- altro _____;

3. a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere ed il trasferimento stimati in _____ giorni a partire dal rilascio del permesso di costruire delle stesse;

4. a realizzare secondo le direttive del Comune o se previsto cedere in proprietà al Comune l'immobile e/o l'area entro _____;

5. che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui al punto 5 delle premesse sono a carico del Proponente e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo.

-
-
-

Il Comune, in forza del presente accordo, si impegna:

-
-
-
- inserire ogni altra previsione attinente al contenuto del Piano degli Interventi necessaria o utile a rendere eseguibile l'intervento in oggetto, secondo il contenuto delineato nel contesto del presente atto.

5. Tempi e modalità di attuazione

1. I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i seguenti:
la Parte Privata si impegna a:
 -
 -
 -
2. Il mancato rispetto da parte del privato delle tempistiche o di qualsiasi impegno assunto con la sottoscrizione del presente comporta automatica decadenza della variante urbanistica di che trattasi.

6. Spese e garanzie

1. Le spese inerenti e conseguenti il presente Accordo sono a totale carico della Parte Privata.
2. A garanzia del rispetto degli impegni assunti la Parte Privata si impegna a prestare, contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo prima della definitiva approvazione della variante 5 al Piano degli Interventi, garanzia per mezzo di fideiussione emessa da primaria compagnia assicurativa, con escussione a prima richiesta, per l'importo di €, pari al 100% del valore della perequazione urbanistica (La Giunta comunale può autorizzare deroghe al presente comma per modesti valori di perequazione o variare i tempi di presentazione della garanzia fatta salvo che la mancata presentazione della garanzia nei termini comporta la decadenza della variante urbanistica relativa all'intervento). Tale fideiussione dovrà contenere espressa dichiarazione di rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione dei soggetti costituenti la parte privata nonché di impegno a versare al Comune, dietro semplice richiesta a mezzo raccomandata ed entro trenta giorni dalla ricezione della medesima, l'intera somma allo stesso dovuta. La mancata prestazione della predetta garanzia costituisce violazione delle prescrizioni di cui alla delibera di C.C. n. 52 del 26 settembre 2008 e che tale inadempimento comporterà la risoluzione ipso iure del presente accordo, ai sensi dell'art. 1456 del c.c.
3. La Parte Privata, qualora non rispetti anche uno dei termini previsti in generale nel presente Accordo, ed in particolare quelli richiamati nel precedente Art. 5, autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad escutere la garanzia prestata.
4. La garanzia prestata dalla Parte Privata verrà svincolata con l'adempimento degli impegni previsti al precedente Articolo 5.

7. Efficacia

1. L'efficacia del presente Accordo Pubblico-Privato è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Piano degli Interventi.

- 2.
- 3.
- 4.

8. Disposizioni finali

1. La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di Accordo Pubblico-Privato, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Accordo Pubblico-Privato.
2. La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica.
3. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) della Parte privata, l'Amministrazione comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima parte privata, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.
4. L'assunzione dei predetti obblighi da parte degli aventi causa, con la presentazione delle nuove garanzie, libererà la Parte Privata.

9 – Adempimenti fiscali

1. Il presente accordo sarà soggetto a registrazione in caso d'uso, con onere a carico della parte che venga accertata inadempiente.
2. Tutte le spese, imposte e tasse correlate alla presente convenzione saranno assunte dalla parte privata che si riserva di richiedere l'applicazione delle eventuali agevolazioni previste dalle norme vigenti.

10 – Richiami normativi

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

11 – Controversie

1. Per tutte le controversie relative al presente accordo sarà competente l'Autorità Giudiziaria Amministrativa.
2. Del che si è redatta la presente scrittura, la quale consta di facciate n. dodici e sin qui della tredicesima.

Allegati:

- 1.
- 2.

Informativa privacy

La parte privata prende atto e dichiara altresì: di aver preso visione dell'informativa per il trattamento dei dati personali ai sensi degli artt. 13 e 14 del regolamento europeo 679/16, presente alla pagina internet del portale del Comune di San Bellino.

San Bellino lì gg-mm-aaaa

Per il Comune
Il Responsabile del Servizio

.....

Per la parte Privata

.....