**ALLEGATO – Schema di Accordo P.P.**

**Schema di accordo ex art 6 L.R.V. n. 11/02004 tra pubblico e privato**

L’anno ……….. il giorno………………………………… del mese di ………………………………………………………………………………. Presso la sede municipale di Campodoro (PD sono presenti:

-il/la …………………………….. nato/a a …………………….. il …………………. residente a ……………. In Via …………………………., c.f. …………………………….. in qualità di ………………………………. con sede legale in ……………………., Via ……………………………………… c.f. ……………………., in qualità di proprietario/a, d’ora in poi indicata per brevità **“Parte Privata”**;

e

-……………………………………………., in qualità di Sindaco in carica del Comune di Campodoro, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con delibera C.C. n. …………………………… in data ……………………………

Premesso che:

- La L.R. 23 aprile 2004, n. 11 prevede che la pianificazione comunale si articoli in PAT (Piano di Assetto del Territorio), PI (Piano degli interventi) e PUA (Piani urbanistici attuativi);

- L’art. 6 della citata L.R. 11/2004 prevede, fra l’altro che:

a) 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 dei terzi.

b) 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 conformità delle sue previsioni con i documenti del PAT ed alla conferma nel Piano degli Interventi.

- Per quanto non disciplinato dalla Legge regionale n. 11/2004, trovano applicazione le disposizioni di cui all’articolo 11, commi 2 e seguenti della Legge 7 agosto 1990, n. 241.

Premesso inoltre che:

- il Comune di Campodoro è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con Deliberazione della Provincia di Padova n. ………. del ……………….;

- il Comune di Campodoro è dotato PRG che è diventato il primo PI alla data di approvazione del PAT per le parti non in contrasto;

- il Sindaco del Comune di Campodoro ha illustrato nella seduta di Consiglio Comunale del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il Documento Programmatico nel quale sono illustrate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi con la formazione del nuovo Piano degli Interventi (PI) comunale;

- l'Amministrazione Comunale ha pubblicato con nota prot. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ un avviso pubblico per la presentazione di proposte per interventi di nuova urbanizzazione di rilevante interesse pubblico per la formazione del nuovo Piano degli Interventi (PI);

- a seguito del citato avviso pubblico la Parte Privata, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ha presentato una proposta di nuovo intervento, registrata al protocollo generale del Comune il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- 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 Campodoro procedere alla trasformazione urbanistico edilizia del territorio attraverso Accordi Pubblico-Privato ai sensi dell’Art. 6 della LR 11/2004.

Verificato che

- la proposta progettuale è coerente con il con il Piano di Assetto del Territorio e con il Documento Programmatico del Sindaco del nuovo Piano degli Interventi (PI);

- 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;

- i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative stabiliti dal PAT, segnatamente dal Titolo V delle relative Norme Tecniche;

- 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.

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, si conviene e si stipula quanto segue:

**ART. 1 - OBIETTIVI**

1. Gli obiettivi che la parte privata intende raggiungere con il presente accordo sono i seguenti:

a - ………….;

2. Gli obiettivi che l’Amministrazione Comunale di Campodoro si prefigge con il presente accordo e finalizzati ad un rilevante interesse pubblico, sono così esplicitati:

a – ……………………………..;

**ART. 2 - IMPEGNI**

1. La Parte privata, così come individuata nella premessa del presente accordo, condivide gli obiettivi e i contenuti riportati nel presente accordo e si impegna:

a) a partecipare alla fase successiva di concertazione relativa alla definizione, in coerenza con gli obiettivi sopra riportati, degli interventi/progetti, consapevole che l’accordo avrà ad oggetto la definizione dei progetti, degli interventi, delle quantità, delle prescrizioni e delle prestazioni edilizio/urbanistiche/ambientali e gli ulteriori obblighi da prendere verso l’Amministrazione Comunale di Campodoro e che in tale accordo saranno previste anche idonee garanzie e penali a tutela delle obbligazioni che la parte privata assumerà, verso la stessa Amministrazione;

b) a rendere edotti i propri aventi causa dell’esistenza del presente accordo.

c) ………………………..

2. Il Comune di Campodoro come sopra rappresentato si impegna:

a) acquisizione del contributo straordinario di urbanizzazione per un importo di € ……………………….. pari al ………………% del plusvalore dell’area a seguito della mutazione della destinazione urbanistica da zona …………….. a zona ………………. delle aree catastalmente individuate in Comune di Campodoro Foglio ………………. Mappali …………………………. della superficie complessiva di mq. ……………... Tale importo sarà corrisposto in ………………. rate semestrali garantite da apposita polizza fidejussoria;

b) a trasferire i contenuti di cui al presente accordo nell’elaborando Piano degli Interventi (PI), così da rendere gli stessi parte integrante di quest’ultimo.

**ART. 3**

**INDIVIDUAZIONE DELLE AREE**

1 - L’area oggetto del presente accordo è individuata nella cartografia del Piano degli Interventi, come da estratti grafici allegati inclusi nel presente accordo.

2 - Le aree di proprietà privata sono così individuate:

* C.T. foglio ……………….. mappali ……………………….
* superficie totale mappali di proprietà mq …………………
* La Zona Territoriale Omogenea dell’area in proprietà è classificata nel PI vigente in ZTO E…..

La parte privata fornisce la più ampia garanzia della piena proprietà degli immobili indicati al comma 1 nonché della libertà degli stessi da oneri e servitù.

**ART. 4**

**IMPEGNI DELLE PARTI**

1. La **Parte privata,** così come individuata nella premessa del presente accordo, condivide gli obiettivi e i contenuti riportati nel presente accordo e, preso atto che il plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dell’area è stato così calcolato da apposite perizia redatta da ……… e acquisita agli atti prot. in data……:
	* + - 1. Valore attuale:
				2. Valore post variante:
				3. Plusvalore beni immobili
				4. Quota plusvalore da corrispondere al Comune riferito al Plusvalore:

 per un importo di €

si impegna:

1. al versamento, da effettuarsi medinate n. ………………. rate ……………….. a partire dall’approvazione del P.I. e comunque prima del rilascio del titolo abilitativo, del valore di € …………… quale contributo straordinario di urbanizzazione, riferito all’area in proprietà, per una quota pari al ………….% del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dell’area.

Il valore del contributo straordinario espresso nel presente accordo non comprende gli oneri ordinari relativi all’urbanizzazione primaria e secondaria dell’area nonché l’incidenza del costo di costruzione e di infrasrutturazione, secondo legge vigente.

b) a rendere edotti i propri aventi causa dell’esistenza del presente accordo.

2. Il **Comune di Campodoro,** come sopra rappresentato, si impegna:

a) a trasferire i contenuti di cui al presente accordo nel Piano degli Interventi (PI);

b) a sottoporre il presente accordo, nonché il Piano degli Interventi (PI), al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione, con la procedura prevista dall’articolo 18 della LR 11/04.

**ART. 5**

**FLESSIBILITA’ DELL’ACCORDO**

1. L’Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all’accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico riferito alla salvaguardia della salute, dell’ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse.

**ART. 6**

**TEMPI E MODALITA’ DI ATTUAZIONE**

I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente accordo sono i seguenti:

Parte privata:

1. sottoscrizione dell’accordo finale per il proseguo dell’iter di approvazione dell’accordo e della variante al PI con eventuale richiesta di contestuale presentazione di polizza fidejussoria o forma equivalente a garanzia della corresponsione dell’importo relativo al contributo straordinario;
2. integrazione dell’accordo con tutti i documenti previsti dalla normativa in materia per eventuali procedure (es. VCI, autorizzazioni sanitarie, etc.) necessari per l’adozione e/o approvazione della variante al Piano degli Interventi, a totale carico di spesa della parte privata;

Comune:

1. impegno ad approvare l’accordo finale in Consiglio Comunale;
2. impegno a predisporre variante al Piano degli Interventi ai sensi dell’art. 18 della L.R. 11/2004 per il recepimento dell’accordo sottoscritto.

**ART. 7**

**GARANZIA**

1. A garanzia della corresponsione dell’importo del plusvalore dovuto con l’approvazione della variante al Piano degli Interventi, di cui all’art. 4 pari a € ………………….., alla sottoscrizione del presente accordo la ditta privata può presentare polizza fideiussoria rilasciata da un primario Istituto Bancario o assicurativo, abilitato dagli organi competenti.

2. La polizza fideiussoria di cui sopra, verrà svincolata alla data di presentazione della ricevuta di versamento dell’intero importo perequativo dovuto al Comune nei tempi previsti dall’art. 4.

3. Il contributo straordinario potrà essere rimborsato previa richiesta scritta da parte della parte privata nel solo caso in cui la variante al Piano degli Interventi di recepimento del presente accordo, non risulti ancora definitivamente approvata, nei termini di legge.

**ART. 8**

**EFFICACIA**

 L’efficacia del presente accordo è condizionata alla conferma delle sue previsioni del Piano degli Interventi approvato.

 Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale di Campodoro non dovesse approvare il Piano degli Interventi ovvero il Piano degli Interventi medesimo, una volta approvato, non diventasse efficace, il presente accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti.

 Nell’eventualità in cui il Piano degli Interventi venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla parte privata, il presente accordo diverrà automaticamente inefficace se entro il successivo anno le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.

 Nell’ipotesi prevista dal comma precedente, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l’area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla parte privata, neppure qualora sia già stato approvato il progetto edilizio.

**ART. 9**

**INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA, SANZIONI, CONSEGUENZE**

1. Il presente accordo ha efficacia anche nei confronti di eventuali successivi acquirenti dell'area oggetto dell'intervento. A tal fine la parte privata si impegna a inserire apposite clausole nell'eventuale contratto di compravendita. In mancanza la parte privata resta responsabile nei confronti del Comune in caso di inadempimento degli obblighi previsti nel presente accordo pubblico/privato.

2. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) della parte privata, il Comune si riserva di assumere, nei confronti della medesima parte privata, le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

3. Qualora il presente accordo pubblico-privato non sia sottoscritto tra le parti entro 1 anno dalla sua approvazione in Consiglio Comunale, lo stesso perderà di efficacia e sarà archiviato, con conseguente scioglimento degli obblighi tra le parti.

**ART. 10**

**ADEMPIMENTI FISCALI**

 Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d’uso.

 Il presente accordo, poiché non prevede delle riduzioni al plusvalore dovuto all’amministrazione in termini temporali medio-lunghi, lo stesso non dovrà essere registrato e trascritto.

Le spese inerenti e conseguenti il presente accordo sono a totale carico della parte privata.

La procedura è soggetta a diritti di segreteria che saranno comunicati alla parte privata e saranno dovuti anche in caso di rinuncia al perfezionamento del presente accordo per la parte relativa all’accordo.

**ART. 11**

**RICHIAMI NORMATIVI**

 Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell’art. 6 della L.R. n. 11/2004, le disposizioni contenute nei commi 2° e seguenti dell’art. 11 della legge n. 241/90 e successive modifiche e integrazioni; nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

**ART. 12**

**CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE**

Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Padova.

Del che si è redatta la presente scrittura, previa lettura, viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Campodoro: Il Sindaco …………………………………………………..

La Parte privata: …………………………………………….