

ALLEGATO B:
BOZZA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO ACCORDI 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

Art. 37.1 – Norme tecniche del P.A.T.

“Il PI può avvalersi della perequazione al fine di favorire l'attuazione degli interventi previsti.

[...]

La perequazione consiste nell'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, de oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree e dalla quota di aree da cedere all'Amministrazione.

I P.I. definiscono i criteri e le modalità attuative della perequazione e possono individuare diversi ambiti di perequazione precisandone la tipologia, e possono anche indicare le parti in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.”

SCHEMA TIPO ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

Il/La sottoscritto/a
nato a Prov. () il ,
che nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica interviene ed agisce in rappresentanza e
nell'esclusivo interesse del Comune di Malcesine P.Iva a ciò
autorizzato con Decreto Sindacale n. del , di qui in avanti indicato
come "il Comune", da una parte

e

Il/La Sig.re/ra
nato a Prov. () il ,
di qui in avanti indicato anche come "Proponente", dall'altra parte;

PREMESSO CHE

- la LR n.11 del 2004 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);
- il Comune di Malcesine è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Verona n.1 del 01-08-2019;
- a seguito dell'approvazione del P.A.T., ai sensi dell'art. 48 della LR n.11 del 2004, il P.R.G. vigente acquista il valore e l'efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T.;
- l'art. 6 della citata LR n.11 del 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, l'Amministrazione di Malcesine (VR) si conviene i seguenti obiettivi, così esplicitati:

L'importo stimato 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 un'intesa preliminare condizionata al successivo accordo pubblico-privato come previsto dall'art. 6 della LR n.11 del 2004 e alla sua definitiva conferma nell'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.).
- La conformazione dei diritti edificatori si avrà a seguito della stipula degli accordi pubblico-privato come previsto dall'art. 6 della LR n.11 del 2004 e alla successiva conferma nell'approvazione della variante al Piano degli Interventi (P.I.).
- Si prevede la trasformazione dell'area / immobile (vedi scheda norma) di m²
 m³ per complessivi m² m³ corrispondente al

foglio n. mappali n. del NCT del Comune di Malcesine (VR).

DATO ATTO

che i proponenti si impegnano alla realizzazione della seguente opera pubblica:

Descrizione Opera	Impegno di Spesa
<input type="text"/>	<input type="text"/>

come da seguente quadro economico da compilare ai sensi dei criteri di stima per il calcolo della perequazione:

VALUTAZIONE ECONOMICA DI INTERESSE PUBBLICO-PRIVATO		
Valore immobili	€/m ² - €/m ³	IMPORTO (€)
Valore attuale		
Valore finale		
Plus-Valore		
Quota plus-valore da corrispondere al Comune		
Riduzione "prima casa"		

VALUTAZIONE ECONOMICA OPERE PUBBLICHE		
CONVENIENZA PUBBLICA	Realizzazione opere pubbliche	€ <input type="text"/>
CONVENIENZA PRIVATA	Plus-Valore opere pubbliche	€ <input type="text"/>
CONVENIENZA PUBBLICA		% <input type="text"/>
CONVENIENZA PRIVATA		% <input type="text"/>

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art.1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art.2 – Finalità

Le Parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, 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:

a) il Proponente si impegna:

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

-
-

2. a realizzare e/o a cedere le seguenti opere pubbliche:

-
-

3. a cedere entro giorni dall'efficacia del PI gli immobili

con destinazione identificati catastalmente al Foglio
mappali n. ;

4. a farsi carico di

5. 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;

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

7. 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.

b) il Comune si impegna:

1. a recepire nella variante al P.I. i contenuti urbanistici della proposta presentata dalla Ditta;

2. altro

Art.3 – Termini per la sottoscrizione dell'accordo/convenzione

Entro giorni dall'entrata in vigore della variante al P.I. il Proponente si impegna a presentare il Permesso di Costruire convenzionato /P.U.A. e sottoscrivere la relativa convenzione attuativa.

Art.4 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni della variante al P.I, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

Entrambi i casi saranno subordinati alla stipula, a cura e spese del Proponente, tra il Comune ed il Proponente, della convenzione attuativa di cui all'art.4, da trascrivere a cura e spese di questi ultimi nei registri immobiliari.

In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire convenzionato potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

Art.5 - Validità dell'accordo

La validità del presente accordo cessa in caso di mancato inserimento nella variante al P.I. dei contenuti previsionali urbanistici entro il termine di mesi dalla sottoscrizione.

Detti contenuti si intendono inseriti nella variante al P.I. all'atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

Art.6 - 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 del 1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art.7 - Obbligazioni di carattere generale

Il Proponente 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.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

Art.8 – Recesso e controversie

Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo. 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 Legge 241 del 90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo;

Art.9 – Adempimenti fiscali

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per la convenzione definitiva, sono a carico della parte.

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

Letto confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Malcesine

La Parte privata