

**Atto di indirizzo:**

**Piano degli Interventi (PI), perequazione e accordi pubblico-privati ai sensi art. 6 l.r. 11/04**

**SCHEMA DI “ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL’ART. 6 L.R. 11/2004”**

da compilare e firmare – congiuntamente al rappresentante del Comune – dopo il passaggio in Giunta Comunale della proposta di accordo e prima del passaggio in Consiglio Comunale di adozione del PI

---

**ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL’ART. 6 L.R. 11/2004**

tra

IL COMUNE DI TREGNAGO

e il

SIG. \_\_\_\_\_

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Tregnago, presso la sede comunale, che nella sua qualità di \_\_\_\_\_ interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Tregnago (codice fiscale e partita I.V.A. ....), giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del \_\_\_\_\_, di qui in avanti indicato come “il Comune”, da una parte;

e

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ provincia di \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ (CAP \_\_\_\_\_) Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, di qui in avanti indicato/a come “Proponente”, dall'altra parte;  
(generalità da ripetere per ogni proprietario)

**PREMESSO CHE**

- la Giunta Regionale con Deliberazione n. 1351 del 30 luglio 2013, pubblicata nel B.U.R. n. 72 del 20.08.2013 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15 - comma 6 - della L.R. 11/2004 l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Tregnago, di qui in avanti denominato “PAT”;
- in data 10.12.2013 prot. 12411 l'Amministrazione Comunale ha avviato una specifica attività di formazione pubblicando un “Avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse relative alla formazione del primo Piano degli Interventi (PI)” finalizzato a raccogliere proposte da valutare ed eventualmente perfezionare in Accordi di pianificazione ai sensi art. 6 della L.R. 11/2004;
- con deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale n. ... del \_\_\_\_\_ è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco attinente alla Prima Fase del nuovo Piano degli Interventi che contiene tra le altre priorità il raggiungimento di una prima operatività delle trasformazioni proposte sottoforma di Accordo da parte dei privati ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/04;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del \_\_\_\_\_ sono state approvate le “Linee guida per il Piano degli Interventi sulla perequazione ai sensi dell'art. 35 della LR. n. 11/2004 e sugli accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR. n. 11/2004”;

- a seguito di tali atti, il Proponente ha presentato in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ una “Manifestazione di interesse” affinché venga assunto nel PI del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico, successivamente perfezionata in forma di proposta di accordo in sede di tavolo tecnico tra il Comune e il Proponente con comunicazione acquisita agli atti in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_;
  - la proposta di accordo avanzata risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
  - la proposta di accordo è risultata, a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ..... come meritevole di condivisione;
  - il presente Accordo dovrà essere tradotto in Atto pubblico previa registrazione nei modi e termini di legge, divenendo comunque cogente per L’Amministrazione comunale solo se recepito e confermato dal Piano degli Interventi (PI) nelle deliberazioni di Consiglio Comunale di adozione e di approvazione dello stesso PI;
  - il presente Accordo diviene operativo solo previo versamento completo del contributo perequativo previsto, e attuabile a livello edilizio, previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni edilizie.
  - il Proponente è proprietario pieno ed esclusivo (*ovvero* è nella disponibilità ) degli immobili siti in Comune di Tregnago aventi una superficie catastale complessiva di circa \_\_\_\_\_ mq e identificata catastalmente al foglio n. \_\_\_\_\_, mapp.li \_\_\_\_\_ di qui in avanti indicata unitariamente come “l’Area”;
  - per tale Area il PRG prevede la destinazione urbanistica di \_\_\_\_\_, mentre il PAT vigente prevede la destinazione urbanistica di \_\_\_\_\_;
  - la proposta, come rappresentato negli elaborati grafico-relazionali esplicativi, prevede per l’Area, nello spirito di una reciproca collaborazione, l’iniziativa di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;
- (riportare in modo puntuale e preciso l’iniziativa sia rispetto alle aspettative private, sia rispetto al beneficio pubblico che potrà derivare dal suo accoglimento)*
- la proposta ricade nel dettaglio nella casistica di \_\_\_\_\_ (*inserire la o le casistiche della proposta in oggetto, sulla base di quelle indicate nelle citate “Linee guida” approvate con deliberazione di Consiglio Comunale*) prevedendo quindi che l’area assuma nel PI la destinazione urbanistica di \_\_\_\_\_;
  - l’iniziativa risulta inoltre:  
*(tenere le seguenti casistiche di riduzione contributo perequativo secondo le specifiche del caso)*
    - riguardante l’eliminazione e/o sostituzione di elementi incongrui, come dati da \_\_\_\_\_ (*inserire descrizione elementi incongrui*) ricadenti nella casistica di cui all’art. \_\_\_ delle N.T. del PAT (*nel caso di casistiche di cui all’”Art. 11.4 - Opere incongrue”, dell’Art. 11.5 - Interventi di riordino del territorio: mitigazione dell’impatto ambientale delle strutture oppure dell’”Art. 16.1.2 - Mitigazione ambientale delle strutture delle N.T. del PAT”*);
    - riguardante la realizzazione di interventi che rispondono ad esigenze abitative del nucleo familiare richiedente, fornendo in tal senso un atto unilaterale d’obbligo per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire;
    - riguardante la realizzazione di interventi relativi a destinazioni d’uso turistico-ricettive o compatibili, fornendo in tal senso un atto unilaterale d’obbligo per il mantenimento di tale destinazione per la nuova volumetria nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire;
    - riguardante la realizzazione di interventi che perseguono l’equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari delle aree interessate previo utilizzo di meccanismi di Perequazione urbanistica;
    - riguardante la realizzazione di interventi che perseguono il recupero di Crediti Edilizi;
    - riguardante accordi pubblico-privati che giungono a stipula con il primo Piano degli Interventi comunale;

- la proposta si rifà specificatamente ai seguenti elaborati grafico-relazionali allegati a seguire, esplicativi dell'oggetto dell'Accordo:
  - elaborati grafici denominati “Allegato A di localizzazione ambito Accordo”;
  - atto unilaterale d'obbligo per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire (*nel caso di interventi che rispondono a esigenze abitative di ordine familiare*);
  - atto unilaterale d'obbligo per il mantenimento della destinazioni d'uso turistico-ricettive o compatibili per la nuova volumetria nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire (*nel caso di interventi relativi a destinazioni d'uso turistico-ricettive o compatibili*);
  - atto unilaterale d'obbligo per usufruire della deroga di cui al Punto 5)/9 dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 11/2004, di cui alla DGR 856 del 2012, nel merito della distanza da insediamenti zootecnici (*nel caso di interventi che ricadano in tale fattispecie*);
  - (*eventuale, e tenendo solo le parti del caso*) relazione Tecnico-economica di approfondimento, contenente:
    - tabella dei dati di progetto e dei parametri dimensionali (superficie territoriale, superficie utile, superficie coperta, altezze, destinazioni, ecc.);
    - determinazione del valore monetario del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione riconosciuto come beneficio pubblico (*nel caso di modalità di calcolo differenti rispetto a quelle indicate nelle “Linee guida”*);
    - cronoprogramma contenente i tempi d'attuazione degli interventi di interesse pubblico alla luce di quanto contenuto nel presente Accordo; (*nel caso di corresponsione del contributo perequativo tramite cessione/realizzazione di aree o interventi di interesse pubblico*);
    - descrizione dettagliata delle opere pubbliche o delle aree previste da corrispondere al Comune quale contributo perequativo e relativa stima del valore del bene oggetto di cessione; (*nel caso di corresponsione del contributo perequativo tramite cessione/realizzazione di interventi o aree di interesse pubblico*);
    - elaborati grafici specifici denominati “\_\_\_\_\_”;
    - \_\_\_\_\_; (*eventuale ulteriore documentazione sviluppata*).
- che il Privato asserisce e conferma che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- che il Comune, vista la citata deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ..... di valutazione e presa d'atto della proposta di accordo, ritiene la proposta condivisibile e di rilevante interesse pubblico, in quanto:
  - dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;
  - dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;
  - dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione da parte del Comune di un contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, riconosciuto come beneficio pubblico al Comune, per un valore economico quantificato in ..... €, così calcolati:  
 Calcolo su ....mq o su ....mc:  
 Classe = .....  
 Vp = ..... €/mq o €/mc  
 Area/Volume = .....  
 Cp = ..... €  
 Riduzioni: - ..... % ai sensi del punto 2.7 dei “Criteri per la definizione del contributo perequativo per il Piano degli Interventi e relative modalità di elargizione”  
 Cp f= ..... €  
 (*se non altrimenti dettagliatamente calcolato nella Relazione Tecnico-economica allegata all'Accordo*)
  - altro \_\_\_\_\_;

## SI CONVIENE E SI STIPULA 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**, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti: *(tenere le parti del caso)*:
  1. *(I° caso, di realizzazione di opera pubblica)* si impegna a titolo di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, a realizzare e cedere al Comune entro \_\_\_\_ giorni a partire dal rilascio del permesso di costruire delle stesse, le opere pubbliche \_\_\_\_\_ meglio identificate negli elaborati \_\_\_\_\_ allegati alla proposta, dal valore di .....€ come da stima allegata alla proposta: a copertura presenta in allegato garanzia fideiussoria emessa da ..... *(indicare l'ente o l'impresa di emissione: la fideiussione dovrà avere i requisiti, le condizioni ed i contenuti previsti per i contratti pubblici ai sensi del Decreto Legislativo 163/2006 e s.m.i. in quanto applicabili)* dell'ammontare pari all'importo del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione quantificato;
  2. *(II° caso, di cessione di aree o interventi)* si impegna a titolo di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, a cedere al Comune entro 365 giorni a partire dall'approvazione definitiva del PI l'area/l'immobile \_\_\_\_\_ con destinazione \_\_\_\_\_ identificato catastalmente fg. \_\_\_\_\_ mapp. \_\_\_\_\_ meglio identificato negli elaborati \_\_\_\_\_ allegati alla proposta, dal valore di .....€ come da stima allegata alla proposta: a copertura presenta in allegato garanzia fideiussoria emessa da ..... *(indicare l'ente o l'impresa di emissione: la fideiussione dovrà avere i requisiti, le condizioni ed i contenuti previsti per i contratti pubblici ai sensi del Decreto Legislativo 163/2006 e s.m.i. in quanto applicabili)* dell'ammontare pari all'importo del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione quantificato;
  3. *(III° caso, di pagamento totale prima dell'approvazione PI)* presenta in allegato la ricevuta di versamento al Comune del pagamento del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione pari all'importo complessivo di .....€;
  4. *(IV° caso, importi inferiori a 20.000 € con pagamento totale in due rate prima dell'approvazione PI)* presenta in allegato la ricevuta di versamento al Comune del pagamento del 50% del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione pari all'importo di .....€, impegnandosi a pagare il rimanente 50% entro l'approvazione definitiva del PI; decorso il termine che precede le previsioni urbanistiche operative di trasformazione legate all'Accordo riportate nel PI adottato saranno rigettate e in sede di approvazione definitiva del PI all'immobile saranno applicate solo le norme e le previsioni urbanistiche antecedenti al PI stesso;
  5. *(V° caso, importi superiori a 20.000 € con rateizzazione fino ad un max di 4 rate del pagamento)* presenta in allegato la ricevuta di versamento al Comune del pagamento della prima rata del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione pari all'importo di .....€ nonché presenta, sempre in allegato, garanzia fideiussoria emessa da ..... *(indicare l'ente o l'impresa di emissione: la fideiussione dovrà avere i requisiti, le condizioni ed i contenuti previsti per i contratti pubblici ai sensi del Decreto Legislativo 163/2006 e s.m.i. in quanto applicabili)* dell'ammontare di € \_\_\_\_\_ pari all'importo delle rimanenti n° \_\_\_\_ rate del contributo perequativo non versate, dando impegno di corrispondere tali rate con scadenza semestrale dalla data di sottoscrizione del presente Accordo;
  6. *(da tenere nel caso di interventi che rispondono a esigenze abitative di ordine familiare beneficiari di riduzione del contributo perequativo)* si impegna, nel caso di non ottemperanza dell'atto unilaterale allegato al presente accordo per la non alienazione e la non locazione della nuova volumetria nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a restituire l'ammontare della riduzione del contributo perequativo percepita ai sensi del punto 2.7 dei "Criteri per la definizione del contributo perequativo per il Piano degli Interventi e relative modalità di elargizione", rivalutato in base all'adeguamento Istat;
  7. *(da tenere nel caso di interventi relativi a destinazioni d'uso turistico-ricettive o compatibili beneficiari di riduzione del contributo perequativo)* si impegna, nel caso di non ottemperanza dell'atto unilaterale

allegato al presente accordo per il mantenimento della destinazioni d'uso turistico-ricettive o compatibili per la nuova volumetria nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a restituire l'ammontare della riduzione del contributo perequativo percepita ai sensi del punto 2.5 dei "Criteri per la definizione del contributo perequativo per il Piano degli Interventi e relative modalità di elargizione", rivalutata in base all'adeguamento Istat;

8. *(da tenere nel caso di realizzazione di opere da cedere all'Amministrazione)* si impegna ad eseguire tutte le opere da cedere all'Amministrazione Comunale, siano esse di urbanizzazione o da realizzarsi a riconoscimento del beneficio pubblico od a altro titolo;

9. altro: \_\_\_\_\_;

b) il **Comune** si impegna:

1. a rendere operativi, nei limiti dei poteri di sua competenza, i contenuti urbanistici della proposta presentata dai Proponenti;

2. altro \_\_\_\_\_ .

### **Art. 3 - Attuazione degli interventi**

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

In tale sede potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati, quali in particolar modo lo sviluppo e l'applicazione dei contenuti dell'Art. 15 "Criteri ed indirizzi per il benessere abitativo e per la progettazione edilizia sostenibile" delle Norme Tecniche del PAT e relativi contenuti esplicitati nel PI.

### **Art. 4 - Validità dell'accordo**

In sede di approvazione del PI, o con un nuovo PI, l'Amministrazione potrà far decadere unilateralmente le previsioni relative all'Accordo per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI approvato dal Consiglio comunale, non siano stati avviati dal Proponente-Fruitore i pertinenti atti amministrativi atti ad attuare la proposta; in tale ipotesi il proponente privato non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione versati, comunque dovuti all'Amministrazione, se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.

In sede di approvazione del PI l'Accordo mantiene comunque la sua validità nel caso siano introdotte variazioni e modificazioni solo se le stesse lasciano inalterate le caratteristiche urbanistiche generali ed il calcolo dei benefici pubblici previsti dall'Accordo: il proponente privato non potrà alcunché recriminare degli importi versati e/o coperti da garanzia fideiussoria, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa: l'Accordo potrà decadere totalmente solo nel caso che le modifiche introdotte in sede di approvazione del PI siano di natura diversa dalle suddette, e siano respinte dal Proponente con comunicazione scritta da far pervenire al Comune entro 30 giorni dalla data di efficacia del PI;

### **Art. 5 – Norme integrative**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni normative vigenti e, in quanto compatibili, anche i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

### **Art. 6 - 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. 7 - 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 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

**Art. 8 Spese e tasse**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico di registrazione dell'Accordo e per la eventuale convenzione definitiva (PUA), sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

(firma) \_\_\_\_\_  
IL COMUNE

(firma) \_\_\_\_\_  
IL PROPONENTE