



# COMUNE DI PORTO TOLLE

## PROVINCIA DI ROVIGO

III Settore – Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

45018 Porto Tolle (RO) Piazza Ciceruacchio, 11A – c.f. e p.iva 00201720299  
Tel.: 0426.394436 – Fax: 0426.394490 – e-mail: [urbanistica@comune.portotolle.ro.it](mailto:urbanistica@comune.portotolle.ro.it)  
PEC: [urbanistica.comune.portotolle.ro@pecveneto.it](mailto:urbanistica.comune.portotolle.ro@pecveneto.it)

---

# **LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE DEGLI ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI AI SENSI DELL'ARTICOLO 6 DELLA L.R. N. 11/2004 S.M.I. E DELL'ART. 16 DEL DPR 380/01 S.M.I.**

**Approvato in Consiglio Comunale nella seduta del 12.2.2018 deliberazione n. 12**

## FINALITÀ

In merito a quanto previsto:

- dall'art. 16, comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/01 (contributo straordinario), il quale stabilisce che *"l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:*

*...omissis...*

*d-ter) il maggior valore calcolato dall'amministrazione comunale, generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso sia suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata. ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche"*

Sono fatte salve le diverse disposizioni degli strumenti urbanistici generali comunali;

- a quanto previsto dall'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni (accordi negoziali tra il pubblico ed il privato);

vengono di seguito esplicitate le seguenti linee guida, per assumere nella pianificazione "proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico", "accordi pubblico/privati", nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovra ordinata, senza pregiudizio del diritto dei terzi, cui l'Amministrazione Comunale di Porto Tolle deve attenersi, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, che dovrà risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui trattasi.

## **A - PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO**

Rispetto a quanto previsto nell'ambito delle linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale di Porto Tolle, a titolo indicativo ma non esaustivo, le proposte (progetti ed iniziative) ritenute di rilevante interesse pubblico, sono quelle che perseguono i seguenti obiettivi:

- La realizzazione delle opere pubbliche individuate come necessarie nel quinquennio 2018-2022;
- La realizzazione degli interventi compresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- L'edilizia pubblica e, in particolare: Edilizia Sportiva e Scolastica, Edilizia Socio - Assistenziale;
- La valorizzazione del patrimonio storico/architettonico, paesaggistico, ambientale, con particolare attenzione a interventi di tipo museale e ricreativo;
- La sistemazione dei centri urbani del capoluogo e delle proprie "frazioni/località";
- La realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclo/pedonali, percorsi vita, etc.), di rilevante interesse comunale, anche in rapporto ai nuovi ambiti preferenziali di sviluppo;
- Realizzazione di aree verdi attrezzate a parco, gioco e sport;
- Realizzazione di attrezzature/servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale;
- Il riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l'ammodernamento ed il rinnovo delle urbanizzazioni;
- La sistemazione ed il completamento delle opere di arredo urbano;

## B – CONDIZIONI URBANISTICHE MINIME RICHIESTE

1. La conclusione di accordi con i soggetti privati non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa), degli strumenti territoriali e urbanistici cui accede, né deve porsi in contrasto (contraddizione), con le indicazioni dei relativi documenti programmatici e preliminari.
2. I processi decisionali relativi alla definizione delle scelte urbanistico/territoriali si articolano, sostanzialmente, in due momenti:
  - In sede di formazione/revisione del P.A.T.: vengono definite le strategie e vengono tradotte in indicazioni di carattere generale relative alle funzioni da insediare, al carico urbanistico, alle esigenze di infrastrutture, alle esigenze di attrezzature collettive, alle principali caratteristiche degli interventi edilizi;
  - In sede di formazione/revisione del P.I.: vengono individuati gli obiettivi da raggiungere nell'arco di durata del P.I., viene verificata la possibilità di perseguire tra gli obiettivi anche l'apporto di risorse private.

In generale, gli accordi pubblico/privati, devono essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata, nonché con i vincoli e le prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali e delle infrastrutture previsti da provvedimenti o Piani sovraordinati alla pianificazione comunale.

La consistenza dell'ambito territoriale di appartenenza dovrà essere adeguata al compimento della più idonea pianificazione urbanistica senza, comunque, costituire impedimento per l'esercizio della successiva pianificazione di carattere generale.

L'ambito territoriale interessato dovrà essere coerentemente con le strategie di trasformabilità già previste dal P.A.T., fatta salva la peculiarità di ogni singola fattispecie e riservata ogni valutazione urbanistico/edilizia, da effettuarsi caso per caso.

3. I contenuti progettuali dovranno evidenziare la natura e la consistenza dello sviluppo insediativo proposto integrato con la struttura urbana esistente e dovranno caratterizzarsi per un alto livello di sostenibilità energetica, ecologica e ambientale, contribuendo allo sviluppo della struttura urbana, delle dotazioni infrastrutturali a rete, del sistema ecologico con particolare riferimento agli spazi verdi e/o di aggregazione (pubblici/di uso pubblico), attrezzati e dei verdi privati, delle condizioni di permeabilità dei suoli, etc., declinando tutte le possibili azioni finalizzate al raggiungimento del massimo livello di sostenibilità (ambientale, energetica, sociale, economica, etc.).

## C – CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

1. I criteri di valutazione delle proposte, indipendentemente dall'entità dell'intervento presentato, dovranno essere di tipo:
  - **Qualitativo** – quindi inerenti alla qualità ambientale, urbanistico-architettonica ed alla sostenibilità dell'intervento;
  - **Prestazionale** – consistenti quindi nel raggiungimento di un determinato obiettivo (realizzazione di un'opera pubblica, presenza di E.R.P., realizzazione di specifiche destinazioni d'uso ecc.);
  - **Economico** – in rapporto alla ripartizione del plusvalore generato dalla trasformazione/progetto/iniziativa.
  
2. Gli elementi di valutazione faranno riferimento ai seguenti obiettivi:
  - a) **Sostenibilità:**
    - la limitazione (per quanto possibile) del consumo di suolo e la protezione delle attività agricole;
    - il miglioramento delle immissioni acustiche, della qualità dell'aria e dell'acqua;
    - il contenimento del consumo di risorse non rinnovabili;
    - la preservazione della biodiversità;
  - b) **Qualità urbana e Paesaggistico-ambientale, architettonica:**
    - il miglioramento dell'efficienza delle infrastrutture e delle reti dei servizi esistenti;
    - il riordino degli insediamenti esistenti, l'ammmodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso delle aree dismesse, degradate, inutilizzate e/o poco utilizzate;
    - la valorizzazione degli aspetti paesaggistici e naturalistici, anche attraverso percorsi di tipo naturalistico al fine della conoscenza e coscienza di luoghi significativi per la storia, l'ambiente ed il paesaggio;
  - c) **Riduzione dei rischi:**
    - Il miglioramento e la difesa degli insediamenti (territorio – es. esondazioni);
    - Il miglioramento della viabilità, dei percorsi, degli attraversamenti, la pedonalizzazione etc. per ridurre i rischi della percorribilità del proprio territorio;
  - d) **Fattibilità e sostenibilità Economico-Sociale:**
    - la contribuzione finanziaria alla realizzazione di opere/infrastrutture pubbliche previste dalla programmazione del Comune di Porto Tolle;
    - la riduzione/eliminazione di situazioni di emarginazione e degrado sociale;
    - la produzione di reddito/occupazione;
    - l'attrazione di investimenti privati;
    - la massimizzazione dell'efficienza e l'efficacia degli investimenti pubblici;
    - la realizzazione di opere/infrastrutture altrimenti non possibili con i soli proventi del Bilancio Comunale;

## D – MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

Viene determinata la “convenienza pubblica”, come una **percentuale del plusvalore economico** derivante dalla trasformazione dell'area/fabbricato e cioè, della differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi.

Nel calcolo del plusvalore non sono computabili le opere di urbanizzazione prescritte dalla disciplina vigente, essendo detto contributo straordinario extra standard di legge.

Si possono adottare diversi **criteri per il calcolo del plusvalore**: dalle previsioni di stima, alla definizione di un valore fisso di congruità. Si ritiene più idonea per la trasformazione di aree edificabili, l'applicazione di una metodica “intermedia” che fa riferimento a dati ufficiali già esistenti presso il Comune. Per i cambi di destinazione d'uso di fabbricati rurali non più funzionali e deroghe o varianti allo strumento urbanistico in base alla L.R. 55/2012 si adotta il metodo di un valore fisso parametrico a mc. o a mq..

Nel caso in cui le somme perequative/compensative non consentano la possibilità di programmare un'opera pubblica funzionale le somme introitate andranno a confluire in apposito fondo con capitolo di bilancio di scopo, che sarà utilizzato per finanziare opere pubbliche o di interesse pubblico.

Le somme perequative/compensative sono nette., non comprendono IVA, imprevisti, spese tecniche ecc.

La determinazione del plusvalore viene determinato per le singole categoria di interventi:

### 1) aree di espansione

La proposta di accordo procedimentale deve dimostrare il perseguimento di un interesse pubblico aggiuntivo rispetto alle normali cessioni gratuite comunque dovute in relazione al tipo di trasformazione urbanistica prevista, oltre che qualitativamente e/o quantitativamente significativo di per se stesso.

La “convenienza pubblica”, viene determinata come una percentuale del plusvalore economico del bene oggetto della trasformazione (area edificabile da urbanizzare) è ottenuto per via differenziale, sottraendo dal valore immobiliare finale il valore iniziale.

Il criterio perequativo da applicare parte dal concetto che il plusvalore generato su un 'area o su un edificio dalle trasformazioni consentite dal PI deve essere in parte restituito al pubblico come contributo straordinario nella forma perequativa/compensativa.

Si tratta, quindi, **di stabilire i valori iniziali e finali delle trasformazioni** secondo una modalità che possa essere condivisa tra Amministrazione e privati, secondo un principio che è sostanzialmente espresso dalla seguente formula:

$$PV = Vf - (Vi + Sp)$$

PV = Plusvalore

Vf = valore di mercato finale

Vi = valore di mercato iniziale

Il plus-valore finanziario del programma complesso viene dimostrato attraverso la predisposizione di apposita relazione finanziaria a dimostrazione dei valori di trasformazione dell'area e/o dell'intervento prendendo come riferimento nel caso:

- di un'area i valori tabellari comunali vigenti e stabiliti per il calcolo dell'IMU ai fini di determinare il

valore delle aree post trasformazione urbanistica, e prendendo come riferimento i valori tabellari provinciali vigenti stabiliti per il calcolo del V.A.M. ai fini di determinare il valore delle aree ante trasformazione urbanistica;

- di un'area con relativi fabbricati, prendendo come riferimento i valori tabellari provinciali vigenti stabiliti per il calcolo del V.A.M. ai fini di determinare il valore delle aree ante trasformazione urbanistica ed valori di mercato post trasformazione urbanistica ed analogamente dei valori stabiliti dall'OMI per le costruzioni. Nel caso in cui in conseguenza di provvedimento dell'Agenzia delle Entrate il valore di un'area abbia assunto un valore IMU diverso da quello delle tabelle comunali il valore di riferimento che verrà assunto diverrà quello effettivamente calcolato per il calcolo dell'IMU.
- salvo quanto previsto ai punti precedenti, per interventi assoggettati a "strumenti urbanistici preventivi" (PUA, scheda norma, permesso di costruire convenzionato o analoghi) su aree non previste dalle tabelle dei valori IMU, il valore di mercato finale sarà rimodulato proporzionalmente con riferimento ai valori tabellari IMU esistenti.

La soglia di convenienza pubblica ragguagliata al plusvalore fondiario determinato dalla trasformazione urbanistica di un'area, che rappresenta il beneficio per l'Amministrazione Comunale, viene fissata in una percentuale non inferiore al 20% (da definire da parte dell'Amministrazione Comunale) da corrispondere prima dell'approvazione del piano attuativo PUA.

In merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune, potranno essere prese in considerazione anche cessioni o con vincolo di destinazione d'uso pubblico, di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi pubblici e/o di interesse pubblico.

In caso di cessioni di aree, concorrono alla determinazione della convenienza le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

L'Amministrazione si riserva, nel caso di trasformazioni di aree da riqualificare e/o riconvertire sia di carattere residenziale, produttivo o turistico/ricettivo, che abbiano peculiari caratteristiche sociali e/o ambientali e che debbano essere assoggettate a specifici piani di riqualificazione, riconversione o con prevalenti interessi sociali; di riconoscere specificatamente i relativi accordi pubblico-privati, in funzione delle loro peculiari caratteristiche che costituiscono delle valenze di interesse comunale non riconducibili a quanto sopradescritto, compresi gli interventi che pur soggetti ad accordi comportano un ridotto impatto volumetrico.

## **2) edificazione puntuale**

Sono esclusi dalle presenti linee guida le trasformazioni di aree residenziali aventi una previsione urbanistica non superiore a mc. 800, essendo questi assimilabili ad interventi residenziali di natura familiare.

## **3) recupero edifici non più funzionali**

Tutti gli interventi di recupero degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, sono soggetti all'applicazione del contributo straordinario/ perequazione/compensazione di cui alla Legge Regionale n. 11/04 e smi e all'art. 16 del DPR 380/01.

La perequazione/compensazione da corrispondere al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, viene stabilita in €/mc 10,00 di volume residenziale da realizzare (recuperato + ampliamento). Detta somma è dedotta da un calcolo parametrico ipotetico del plusvalore determinato dal valore ante e post trasformazione del manufatto.

## **4) procedimento SUAP ( L.R. n. 55/2012) e/o schedature attività produttive in zone improprie**

Per quanto riguarda gli interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale o puntualmente schedati dallo strumento urbanistico, il contributo straordinario è relativo all'insieme degli interventi in variante che comportano maggiori costi insediativi, diretti ed indiretti, a carico della collettività

(adeguamento infrastrutture viarie, mitigazione dei maggiori rischi ambientali, integrazione delle dotazioni territoriali ecc).

La perequazione/compensazione da corrispondere al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, viene stabilita:

- nel caso solo la deroga e/o variante o schedati contempli un aumento dell'area pertinenziale senza capacità edificatoria, la somma perequativa/compensativa sarà determinata come quanto previsto al punto 1) aree di espansione
- nel caso in cui la deroga/variante o schedati contempli un maggior carico urbanistico la somma perequativa/compensativa sarà determinata in € 25,00 a mq. di superficie coperta ampliata. Detta somma è dedotta da un calcolo parametrico ipotetico del plusvalore determinato dal valore ante e post trasformazione del manufatto.





# COMUNE DI PORTO TOLLE

## PROVINCIA DI ROVIGO

III Settore – Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

45018 Porto Tolle (RO) Piazza Ciceruacchio, 11A – c.f. e p.iva 00201720299  
Tel.: 0426.394436 – Fax: 0426.394490 – e-mail: [urbanistica@comune.portotolle.ro.it](mailto:urbanistica@comune.portotolle.ro.it)  
PEC: [urbanistica.comune.portotolle.ro@pecveneto.it](mailto:urbanistica.comune.portotolle.ro@pecveneto.it)

Ditta: \_\_\_\_\_

PROPOSTA DI ACCORDO n° \_\_\_\_\_

CLASSIFICAZIONE DI ZONA	Superficie territoriale Mq.	Destinazioni d'uso P.I. vigente		Proposta accordo integrata con le indicazioni della Giunta  spazio da compilare a cura dell'Ufficio Tecnico
		Zona	Mq.	
		Zona	Mq.	
		Zona	Mq.	
		Zona	Mq.	

VALORE INIZIALE				VALORE NUOVA DESTINAZIONE (Vn)				Vn - Vi
Destinazione d'uso	Superficie mq.	€/mq.	Valore €	Destinazione d'uso	Superficie mq.	€/mq.	Valore €	Plusvalore €
Zona				Zona				
Zona				Zona				
Zona				Zona				
Totale				Totale				

BENEFICIO PUBBLICO				
(non sono computabili nel beneficio pubblico le opere di urbanizzazione prescritte dalla disciplina vigente)				
Realizzazione di opere	Mq.	€/mq. (valore terreno e opere)	€	
	Mq.		€	
	Mq.		€	
Cessione di aree	Mq.	€/mq. (valore terreno)	€	
			€	Pari al ____% del plus valore

**Tenuto conto, che la desiderabilità sociale del progetto deve essere argomentata sulla base dei benefici complessivi e non solo di quelli finanziari.**

**Pertanto i valori determinati potranno subire variazioni qualora queste vengano dimostrate (caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di accordo).**

## **ITER PROCEDIMENTALE**

1. Per la conclusione dell'accordo, l'iter del procedimento comprende tre fasi:

- 1) Manifestazione dell'interesse da parte dei soggetti privati (presentazione della proposta di accordo);
- 2) Valutazione della proposta di accordo;
- 3) Conclusione e formalizzazione della proposta d'accordo.

**Prima Fase:** Presentazione della proposta di accordo.

Potrà avvenire solo da parte dei soggetti titolati di diritto.

Nel caso di contitolarità del diritto di proprietà, la proposta deve essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura.

In capo ai soggetti proponenti, sin dal momento di presentazione della proposta di accordo non devono sussistere impedimenti di legge, che precludano la possibilità di stipulare accordi o contratti con la pubblica amministrazione.

La proposta di accordo deve contenere:

- a) Indicazione e dati individuativi dei soggetti proponenti;
- b) Individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del P.A.T., su stralcio del P.I. per la parti compatibili col P.A.T. in scala 1:2000 e su planimetria catastale;
- c) Relazione, elaborati documentali e grafici 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;
- d) Individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, che non devono risultare inferiori alle quantità di cui all'articolo 31 della L.R. 11/2004 e a quanto stabilito nelle N.T. di piano a cui l'accordo accede;
- e) Piano finanziario redatto secondo quanto stabilito dal presente atto, con evidenziazione delle modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo;
- f) I tempi, le modalità e le garanzie per l'attuazione dell'accordo.

Gli elaborati grafici presentati a corredo della proposta di accordo saranno valutati come materiali informativi/esplicativi e non come schemi grafici progettuali vincolanti.

L'Amministrazione comunale declina ogni responsabilità qualora l'inesatta od incompleta individuazione dei vincoli o limitazione d'uso precluda la realizzazione della proposta, restando a carico del proponente l'onere di individuare l'esatto campo di fattibilità, anche attraverso indagini specifiche.

I bandi che potranno essere attivati e pubblicati, anche con riferimento a diversi temi progettuali del P.I., avranno carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegnano in nessun modo IL Comune di Porto Tolle, a dar seguito alle attività istruttorie, nonché ai conseguenti adempimenti amministrativi.

La presentazione delle proposte di accordo, non costituisce presupposto a motivo di qualsivoglia pretesa

nei confronti del Comune di Porto Tolle, ossia, non ingenera nei soggetti proponenti alcuna aspettativa, neanche a titolo di rimborso spese, sia che la proposta venga selezionata, sia che il Comune non dia alcun seguito all'avviso di raccolta delle proposte o le sottoponga a successive modificazioni, ovvero che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

**Seconda Fase:** Valutazione preventiva dell'accordo.

Tutte le proposte pervenute da parte dei soggetti proponenti titolati, saranno oggetto di valutazione comparata da parte dell'Amministrazione Comunale di Porto Tolle, secondo i criteri contenuti nel presente atto.

La non coerenza delle proposte di accordo con la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa), degli strumenti territoriali e urbanistici cui accede, con particolare riferimento al P.A.T. del Comune di Porto Tolle, nonché, ai criteri e modalità all'uso assunte con il presente atto e con il successivo avviso, porterà alla conclusione dell'istruttoria preliminare con determinazione negativa della Giunta Comunale.

Le istruttorie preliminari concluse con determinazione positiva, consentiranno le ulteriori verifiche delle proposte in riferimento:

- Alla legittimità del patrimonio edilizio esistente;
- Alla consistenza delle quantità indicate nello stato di fatto e di progetto;
- Al principio perequativo assunto;
- Alla concreta fattibilità delle opere a titolo perequativo.

Qualora ritenuto necessario, potranno essere richieste le integrazioni documentali del caso.

L'inserimento delle proposte nel P.I. dovrà tenere conto della quantità massima di S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata) trasformabile per ogni singolo A.T.O. (Ambito Territoriale Omogeneo), nel rispetto della S.A.U. trasformabile complessiva di Piano.

**Terza Fase:** Conclusione dell'accordo.

Le proposte di accordo selezionate dalla Giunta Comunale verranno corredate dalla seguente documentazione relazionata all'entità dell'accordo:

- Atto Unilaterale d'Obbligo, finalizzato alla conclusione di accordo pubblico/privato, secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione Comunale di Porto Tolle, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati, registrato, con impegno a produrre polizza fidejussoria bancaria per un importo non inferiore alla convenienza pubblica complessiva da trasferire al Comune;
- Gli allegati urbanistici da allegare saranno quelli necessari a descrivere compiutamente l'oggetto dell'accordo.
- La conclusione dell'Accordo, avviene secondo le modalità di cui all'articolo 6 della L. R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni; in particolare si evidenzia, come l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione a 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.



**AVVISO PUBBLICO PER LA FORMULAZIONE DI PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO FINALIZZATE ALLA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI NEI QUALI ATTUARE INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE E/O RIQUALIFICAZIONE**

**IL SINDACO**

Premesso:

- che in data 1.8.2012 è entrato in vigore il primo Piano di Assetto del Territorio del Comune di Porto Tolle;
- che le linee preferenziali hanno lo scopo primario di delineare gli orientamenti strategici per le eventuali espansioni insediative da operarsi attraverso il P.I.;
- che verranno selezionate le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., sulla scorta dei criteri e modalità di applicazione della perequazione urbanistica di cui all'articolo 52 delle N.T.A. del P.A.T. e secondo le indicazioni contenute nelle "Linee Guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11 del 23.4.2004" approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. \_\_ del \_\_.\_\_.\_\_\_\_;

PREMESSO tutto ciò;

**AVVISA**

- che, in attuazione dell'articolo 17, 4° comma, della L.R. n. 11/2004, è stata attivata la presente procedura di evidenza pubblica per effettuare una selezione delle proposte di accordo pubblico/privato relative alle aree ed agli immobili nei quali effettuare prioritariamente interventi di nuova urbanizzazione e/o di riqualificazione in conformità alle scelte strategiche del P.A.T.;
- che le proposte di intervento di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica verranno selezionate sulla scorta della "convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere in misura pari ad una quota non inferiore al 20% del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica od all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'articolo 32 della L.R. 11/2004 secondo i criteri di cui alle Linee Guida sopra citate;
- che le proposte di accordo ritenute accoglibili ad insindacabile giudizio del Consiglio Comunale costituiranno parte integrante del Piano degli Interventi;

**INVITA**

i soggetti aventi titolo ad avanzare una manifestazione di interesse in merito agli obiettivi del presente avviso, entro 30 (trenta) giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione del medesimo.

Il tipo di titolarità, nonché le caratteristiche, i requisiti richiesti e le modalità di presentazione delle proposte di accordo sono riportate nelle "Linee Guida" di cui sopra.

**OBBLIGHI E FACOLTÀ DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE INERENTI ALLE PROPOSTE DI ACCORDO**

L'Amministrazione Comunale, ai fini di una migliore comprensione e valutazione delle proposte di accordo, può procedere a specifica audizione dei soggetti proponenti ed a richiedere ovvero ricevere eventuali documenti di integrazione, approfondimento, variazione della originaria proposta.

L'Amministrazione Comunale, valutate le proposte unilaterali di accordo, determina, a suo insindacabile giudizio, quelle meritevoli di inserimento nel P.I., nel rispetto del dimensionamento e di utilizzo di S.A.U. previste nel "Documento Preliminare".

La selezione conseguente all'indizione del presente bando non ha carattere vincolante per il Comune.

Le proposte non selezionate potranno comunque, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, qualora coerenti con le scelte strategiche del P.A.T., essere utilizzate per la definizione di progettualità urbanistiche future o per la programmazione triennale delle opere pubbliche.

.....,

IL SINDACO

---

fac-simile **DOMANDA DA PARTE DEI SOGGETTI PRIVATI INTERESSATI PER PROPOSTA PRELIMINARE DI CONCLUSIONE ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO**

Al Sindaco  
del **Comune di Porto Tolle**

OGGETTO: Pianificazione – Piano Regolatore Comunale.

- Attività di formazione dello Strumento di pianificazione operativa – Piano degli Interventi (P.I.);
- Iniziativa di rilevante interesse pubblico;
- Proposta preliminare di conclusione accordo pubblico/privato ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Il sottoscritto (cognome, nome) , nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
cod.fisc. \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_  
in \_\_\_\_\_ in qualità di (proprietario,  
\_\_\_\_\_), delle aree censite al N.C.T. del Comune di Porto Tolle, Fg. n. \_\_\_\_\_  
mapp. n. \_\_\_\_\_, d'ora in avanti indicato come **"Proponente"**;

**PREMESSO che:**

- la L.R. n. 11/2004, detta le norme per il governo del territorio del Veneto definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento delle finalità stabilite dalla Legge medesima, riconoscendo in capo al Comune la responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio e coinvolgendo i cittadini nella formazione degli strumenti di pianificazione;
- il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) del Comune di Porto Tolle, redatto ai sensi dell'articolo 14 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, è stato ratificata con delibera di Giunta Regionale n.80 del 15/03/2012;
- ai sensi dell'articolo 6 "Accordi tra soggetti pubblici e privati" della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni:
  1. *I Comuni, le Province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla stessa L.R., 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 1° comma 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 L.R., trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, 2° commi e seguenti della L. n. 241 del 07.8.1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni.*

**PRESO ATTO 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 di Porto Tolle intende ora raccogliere e valutare proposte di progetti di iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico/privato, da concludere secondo la forma degli accordi di cui al citato articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni;

- viene 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'articolo 6 delle N.T.A. del P.A.T., nonché delle *“Linee guida per l’attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell’articolo 6 della L.R. n. 11 del 23.4.2004”*, approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del .....
- detti accordi rappresentano lo strumento giuridico preordinato a garantire il coordinamento delle azioni di più soggetti per la realizzazione di un’opera pubblica o di un’opera privata di uso pubblico;
- in data \_\_\_\_\_, l’Amministrazione Comunale di Porto Tolle, ha pubblicato un avviso pubblico, per consentire la formulazione delle proposte di accordo pubblico/privato, finalizzato anche all’individuazione degli ambiti territoriali oggetto di possibile trasformazione.

**CONSIDERATO che:**

• gli immobili oggetto della presente richiesta risultano così classificati dalla Tavola A4 – Carta della Trasformabilità del P.A.T.: \_\_\_\_\_(*fare una descrizione puntuale dello stato dei luoghi, in termini di utilizzazione attuale, della dotazione di opere di urbanizzazione, della consistenza possibilmente suddivisa per destinazioni urbanistiche, quanto altro necessario e sufficiente per l’inquadramento territoriale e ambientale*);

• le particelle catastali sono pianificate nella zonizzazione di P.I. come segue:  
\_\_\_\_\_;

• la presente domanda:

- è coerente con la disciplina del P.A.T. (vincoli, invarianti, fragilità, trasformabilità, SAU<sup>1</sup>, VAS<sup>2</sup>, VCI<sup>3</sup>, altro);

- fa riferimento ad un’estensione territoriale adeguata ai fini di una corretta pianificazione urbanistica;

- interessa aree non edificate contigue con l’urbanizzazione esistente, ossia ambiti preferenziali di sviluppo in tal senso indicati dal P.A.T.;

• in merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune di Porto Tolle, prevede la cessione di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi pubblici e/o di interesse pubblico, concorrendo alla determinazione della convenienza le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l’intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti;

- 1 SAU - Superficie Agricola Utilizzata

- 2 VAS - Valutazione Ambientale Strategica

- 3 VCI - Valutazione Compatibilità Idraulica

• si caratterizza per la particolare natura e la consistenza dello sviluppo insediativo proposto, integrato con la struttura urbana esistente, attraverso la proposizione delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi, del sistema ecologico con particolare riferimento agli spazi verdi e/o di aggregazione pubblici/di uso pubblico attrezzati e dei verdi privati, delle condizioni di permeabilità dei suoli, declinando tutte le possibili azioni finalizzate al raggiungimento del massimo livello di sostenibilità (ambientale, energetica, sociale, economica, etc. ...);

• riguarda la riconversione ed il riutilizzo di opere ritenute incongrue dal P.A.T. (o ambiti degradati, o cessione di immobili destinati alla realizzazione di interventi di pubblica utilità, inseriti in atti di programmazione comunale etc....); in tale caso, il credito edilizio attribuito all’intervento di riqualificazione sarà iscritto nell’apposito registro dei crediti edilizi ossia, previa verifica della compatibilità urbanistico/ambientale, concretizzato sulle aree di “atterraggio” ritenute compatibili tra quelle preferenziali di sviluppo individuate dal P.A.T.;

**ALLA LUCE DI QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO**

per le aree di cui trattasi, nello spirito di una reciproca collaborazione, viene proposta l’iniziativa di seguito puntualmente descritta nei suoi criteri informativi principali, ritenuta dal Proponente di rilevante interesse



pubblico, in quanto \_\_\_\_\_, (fare una descrizione puntuale e precisa, sia rispetto alle aspettative private, sia rispetto alla convenienza pubblica che potrà derivare dal suo accoglimento)\_\_\_\_\_.

L'area per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata ad usi edificatori funzionali alle peculiari esigenze legate allo sviluppo futuro del territorio comunale in quanto \_\_\_\_\_ (fornire una spiegazione del tipo di sviluppo proposto \_\_\_\_\_).

L'area per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata ad usi edificatori ma, al contrario, comporta essa stessa sostanzialmente un rafforzamento nella dotazione di opere di urbanizzazione e, più in generale, di servizi e funzioni rispondenti all'interesse generale, ossia \_\_\_\_\_ (descrivere \_\_\_\_\_).

È quindi opinione dello scrivente Proponente che la proposta come sopra illustrata sia rispettosa delle nuove norme per il governo del territorio veneto, della pianificazione sovracomunale e comunale.

### **CHIEDE**

che l'Amministrazione Comunale di Porto Tolle, in merito alla proposta nell'ambito della propria attività pianificatoria, valuti l'opportunità di concludere uno specifico accordo, formato ai sensi del richiamato articolo 6 della L.R. n. 11/2004, in quanto costituisce valido metodo per recepire nella pianificazione iniziative di incidenza strategica sull'assetto del territorio, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza sanciti dal 2° comma, dell'articolo 2, della L.R. n. 11/2004 e senza pregiudizio dei terzi.

Restando sin d'ora a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o delucidazione in merito, in attesa di una celere risposta si coglie l'occasione per porgere

Distinti Saluti

data \_\_\_\_\_

Il Proponente

In allegato:

- Descrizione della proposta di accordo e ambito d'intervento contenente la verifica di congruità urbanistica/coerenza con la pianificazione sovraordinata, con gli strumenti cui accede l'accordo, con le linee guida e modalità di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, accompagnata da idonei allegati atti a dimostrare l'interesse pubblico, la sostenibilità generale, la compatibilità generale (ambiente, idraulica, etc. ...), i tempi di attuazione, la fattibilità tecnica e finanziaria con le opportune garanzie;
- Individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del P.A.T., su stralcio del P.I. in scala 1:2000 e su planimetria catastale;
- Relazione elaborati documentali e grafici 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 aree a standard e delle opere da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, che non devono risultare inferiori alle quantità di cui all'articolo 31 della L.R. n. 11/2004 ed a quanto stabilito nelle N.T. di piano cui accede;
- Piano finanziario redatto secondo quanto stabilito dalla Delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di approvazione delle "Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11 del 23.4.2004", con evidenziazione delle modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo.

- I tempi, le modalità e le garanzie per l'attuazione dell'accordo.

**SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO  
PREORDINATO ALLA CONCLUSIONE  
DI UN ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO.**

ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 6, della LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ (cognome, nome) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. codice fiscale \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ alla via/piazza \_\_\_\_\_ in qualità di (proprietario, \_\_\_\_\_), delle aree censite al N.C.T. del Comune di Porto Tolle, Sezione \_\_\_\_\_ Fg. n. \_\_\_\_\_ mapp. n. \_\_\_\_\_, da ora in avanti indicato come **"Proponente"**,

**PREMESSO che:**

- Il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) del Comune di Porto Tolle, redatto ai sensi dell'articolo 15 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, è stato ratificato con delibera di Giunta Regionale n.1163 del 25.6.2012;
- Il Comune di Porto Tolle è dotato di Piano degli Interventi;
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. e successiva Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_., esecutive ai sensi di legge, sono state approvate le *"Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11 del 23.4.2004"*.
- L'articolo 16, comma d-ter, del D.P.R. n. 380/2001 ha stabilito che *"...il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso....., calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale, sociale od opere pubbliche..."*;
- In data \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_., l'Amministrazione Comunale di Porto Tolle, 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.
- A seguito della pubblicazione del citato avviso, in data \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. prot. Comunale n. \_\_\_\_\_ il Proponente ha presentato domanda relativa alla proposta preliminare di conclusione di accordo pubblico/privato, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, affinché venga assunta nel P.I.
- La suddetta proposta, come rappresentata negli elaborati allegati, prevede quanto segue (*descrizione*) \_\_\_\_\_ .
- Il rilevante interesse pubblico, sostanzialmente, si articola in (*descrizione*) \_\_\_\_\_
- La proposta di progetto/iniziativa di rilevante interesse pubblico, risulta coerente con il P.A.T. approvato nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
- 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.

- 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 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.
- Il P.I. è lo strumento urbanistico che, in coerenza ed 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.
- La Legge 241/1990 all'articolo 11 (Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento), 4° comma bis, stabilisce “... *A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento...*” (comma introdotto dall'articolo 7, 1° comma, lettera b, L. n. 15/2005)
- L'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 – “Accordi tra soggetti pubblici e privati”, al 3° comma, stabilisce: “.....*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 ...*”.
- L'Articolo 16 della L.R. n. 11/2004 – “Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire”, al 2° comma bis, stabilisce “... *Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del Decreto Legislativo 12.4.2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il Decreto Legislativo 12.4.2006, n. 163...*” (Il D.Lgs. n. 163/2006 è stato sostituito dal D.Lgs. n. 50 del 18.4.2016 “Nuovo Codice Appalti” che, all'articolo 20 “Opera pubblica realizzata a spese del privato” conferma quanto stabilito dal D.Lgs. n. 163/2006).
- L'articolo 18 della L.R. n. 11/2004 – “Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi”, al 7° comma, stabilisce “....*Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33...*”.

#### **DATO ATTO che:**

1. il Proponente è soggetto titolare di fatto e di diritto essendo \_\_\_\_\_ degli immobili siti in Comune di Porto Tolle, della superficie catastale di mq \_\_\_\_\_, di cui reali mq \_\_\_\_\_, giusta identificazione al N.C.T.R. Fg. n. \_\_\_\_\_ mapp. n. \_\_\_\_\_.  
Per i suddetti immobili il P.A.T. prevede: (fare descrizione puntuale tavola trasformabilità)  
\_\_\_\_\_.

Per i suddetti immobili il P.I. prevede: \_\_\_\_\_;

La proposta presentata dal Proponente, così come allegata alla presente, contiene la seguente documentazione relazionata all'entità dell'accordo:

- descrizione della proposta di accordo e ambito d'intervento contenente la verifica di congruità urbanistica/coerenza con la pianificazione sovraordinata, con gli strumenti cui accede l'accordo, con le linee guida e modalità di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_.\_\_.\_\_\_\_, accompagnata da idonei allegati atti a dimostrare l'interesse pubblico, la sostenibilità generale, la compatibilità generale (ambiente, idraulica, etc. ....), i tempi di attuazione, la fattibilità tecnica e finanziaria con le opportune garanzie;
- individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tavola 4 del P.A.T., su stralcio del P.I., in scala 1:5000 e su planimetria catastale;
- relazione elaborati documentali e grafici 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 aree a standard e delle opere da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, che non devono risultare inferiori alle quantità di cui all'articolo 31 della L.R. n. 11/2004 e a quanto stabilito nelle N.T. di piano a cui accede;
- piano finanziario redatto secondo quanto stabilito dalla Delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_.\_\_.\_\_\_\_ di approvazione delle "Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11 del 23.4.2004", con evidenziazione delle modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo;
- i tempi, le modalità e le garanzie per l'attuazione dell'accordo;
- Atto Unilaterale d'Obbligo, preordinato alla conclusione di accordo pubblico/privato, secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione comunale di Porto Tolle, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati, registrato e trascritto, corredato da:
  - impegno del richiedente a produrre, prima dell'approvazione del PUA o in assenza del Permesso di costruire, l'impegno da parte di Banca e comunque come da richiesta dell'Ente, a emettere fidejussione bancaria di importo non inferiore al valore del beneficio pubblico riconosciuto al Comune di Porto Tolle;

• Altro \_\_\_\_\_ .

2. Al fine dell'approvazione dell'accordo, il Proponente si impegna a presentare la seguente documentazione progettuale in relazione all'accordo proposto:

- indicazione e dati del Proponente, attestanti lo stato di fatto e di diritto, nonché la piena disponibilità degli immobili oggetto di proposta;
- individuazione dell'ambito d'intervento su stralcio carta della trasformabilità del P.A.T. (scala 1:10000), su PP.I. vigente (scala 1:5000), nonché, la rappresentazione del compendio immobiliare interessato su base C.T.R.N e N.C.T.R. (scala 1:2000);
- planimetria indicante i coni visuali di ripresa e relativa documentazione fotografica, relativa allo stato di fatto;
- 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, pubblica illuminazione, segnaletica, etc...).

3. Relazione tecnica illustrativa, con indicazioni riguardanti:

- l'analisi della pianificazione comunale vigente, con particolare riferimento al P.A.T. e ad eventuali piani di settore;
- l'analisi e la presenza di vincoli;
- la descrizione urbanistica ed edilizia esistente, l'intervento proposto con contestualizzazione rispetto all'esistente ed 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, trasposto pubblico, ciclo/pedonale, pedonale etc..., 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 effettuazione;
  - la descrizione dei principali effetti indotti sull'ambiente dall'attuazione dell'intervento proposto, con particolare riferimento alle matrici suolo, acqua, aria, in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), Valutazione di incidenza ambientale (V.Inc.A.), nonché alla necessità di eventuali procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) ex L.R. n. 10/1999;
  - la sintesi della Valutazione Compatibilità Idraulica (V.C.I.), con relativa indicazione degli eventuali interventi compensativi;
  - i costi di realizzazione degli interventi proposti (demolizioni, bonifiche, urbanizzazioni, costruzioni edifici, valori delle aree, etc...), distinti fra pubblici e privati, valutati sulla base dell'ultimo aggiornamento disponibile del prezzario regionale di cui all'articolo 12 2° comma, della L.R. n. 27/2003 e/o prezzario vigente della Camera di Commercio;
  - la valutazione della convenienza complessiva del programma proposto e la ripartizione tra pubblico e privato, calcolata secondo la metodologia di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_.
4. Il piano/programma relativo all'assetto generale di progetto (masterplan), finalizzato all'esauriva illustrazione dei rapporti tra l'intervento 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 di Porto Tolle e quant'altro ritenuto significativo;
  5. L'eventuale individuazione degli "Ambiti Unitari d'Intervento (A.U.I.)" che dovranno risultare funzionali e dimensionalmente autonomi in termini di standard (nel rispetto di quanto dettato dalle dotazioni minime di legge);
  6. La planimetria e profili quotati a dimostrazione del rispetto delle distanze (strada, edifici, confini, aree pubbliche, etc. ...), comprendenti anche il contesto più immediato, interessato dall'intervento;
  7. La descrizione puntuale degli spazi scoperti, sia pubblici che privati;
  8. La sintesi delle principali caratteristiche di tipo infrastrutturale (strade, parcheggi, piste ciclabili, marciapiedi, aree verdi, servizi aerei, sottoservizi, segnaletica, etc. ...);
  9. Il progetto planivolumetrico (in scala 1:500), con viste di fotoinserimento (render) ambientale;
  10. L'elaborazione a dimostrazione della qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche ed ambientali proposte, rispetto alle normative vigenti;
  11. L'indagine preliminare di caratterizzazione delle aree, matrici suolo e acqua, nel caso di siti potenzialmente inquinati (ad esempio: presenza di cisterne interrato, ex sedi di attività industriali particolari etc...), ai fini della verifica della situazione esistente, nonché della preventiva necessità di predisporre un piano di bonifica rispetto all'attuazione dell'intervento;
  12. La V.A.S. e la V.Inc.A. (D.G.R.V. n. 2299 del 09.12.2014 e successive modifiche ed integrazioni), o dichiarazione di non incidenza;
  13. Altre eventuali indagini connesse alle specifiche caratteristiche della proposta;
  14. La V.C.I. (D.G.R.V. n. 1322 del 10.5.2006 e successive modifiche ed integrazioni), 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;
  15. L'elaborazione ritenuta necessaria al fine di indicare gli immobili oggetto di eventuale trasferimento di proprietà (planimetrie, individuazione immobili, consistenza, etc...);
  16. 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.

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 di Porto Tolle, intraprendendo tutte le iniziative utili a sviluppare il programma oggetto dell'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 di Porto Tolle, in conformità ai contenuti dell'articolo 16, 4° comma ter, del D.P.R. n. 380/2001, gli immobili e/o le opere meglio identificate negli elaborati progettuali ..... per un importo complessivo di € \_\_\_\_\_;
- a rispettare i tempi per l'attuazione di tutte le opere proposte, rimanendo inteso che, in caso di mancata presentazione del P.U.A./mancata realizzazione/realizzazione parziale delle opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. entro 5 anni dall'entrata in vigore della variante al P.I. cui l'accordo accede, per ragioni indipendenti da quanto fissato nell'accordo, ovvero non imputabili al Comune, la convenienza pubblica derivante dalla variante, così come introitata dal Comune, verrà da quest'ultimo trattenuta a ristoro del maggior sacrificio richiesto alla collettività in rapporto alla variante stessa e, quindi, non potrà essere restituita al proponente in proporzione alla parte non realizzata;
- a realizzare le opere di urbanizzazione dell'intero ambito soggetto a P.U.A., entro 5 anni dall'entrata in vigore della variante al P.I. cui l'accordo accede, anche nel caso in cui l'intervento proposto preveda l'attuazione per "Ambiti Unitari di Intervento" (A.U.I.) autonomi e funzionali;
- l'intervento edificatorio all'interno degli A.U.I. potrà essere realizzato anche successivamente e, comunque, entro il periodo di vigenza della convenzione del P.U.A. (10 anni);
- 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, etc...), compresi gli oneri inerenti le attività di cui all'articolo 113 e successivi del D.Lgs. n. 50 del 18.4.2016 – Nuovo Codice Appalti – così come disciplinati dal Regolamento Comunale, 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 prima dell'approvazione del PUA o in assenza del Permesso di costruire, l'impegno da parte di Banca/primaria Compagnia Assicuratrice e comunque come da richiesta dell'Ente, a emettere fidejussione/polizza fidejussoria di importo non inferiore al valore del beneficio pubblico riconosciuto al Comune di Porto Tolle;

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

Il Proponente

\_\_\_\_\_

## SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 6 della L.R. n. 11/ 2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Porto Tolle, presso la sede comunale, che interviene ed agisce in rappresentanza del Comune di Porto Tolle (codice fiscale e partita I.V.A. 00201720299) nella sua qualità di Sindaco pro tempore, in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Porto Tolle, giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ....., di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

Il Signor \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, di qui in avanti indicata anche come "la Ditta", dall'altra parte;

### PREMESSO CHE:

- Il Comune di Porto Tolle è dotato di Piano di Assetto del Territorio, ratificato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1163 del 25.6.2012, ai sensi dell'art. 15 c. 6 della L.R. 11/04 s.m.i., di cui alla conferenza di servizi del 9.1.2012 con cui è stato approvato lo strumento pianificatorio;
- La L.R. 11/04 s.m.i. all'art. 17 consente, con le modalità disciplinate all'art. 6, di divenire ad un accordo pubblico-privato;
- L'articolo 6 della Legge Regionale del Veneto n. 11/2004 s.m.i. consente ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- Gli accordi presentati ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/04 s.m.i. costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle stesse forme di pubblicità e partecipazione;
- Gli accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;
- Per quanto non disciplinato dalla L.R. n. 11/04 s.m.i., trovano inoltre applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti, della L. 241/90 s.m.i.;
- Gli accordi convenzionali rientrano nella fattispecie dei c.d. "programmi complessi" introdotti dalla legislazione nazionale come strumenti del governo del territorio trasferendo sul piano negoziale i rapporti tra soggetti pubblici e privati; detti programmi si caratterizzano per rappresentare un complesso sistematico di interventi pubblici e privati al fine di valorizzare qualitativamente l'ambito territoriale di competenza;
- In data \_\_\_\_\_ si è provveduto ad avviare le procedure concertative mediante un incontro pubblico presso la sede municipale, per dare massima pubblicità a questa attività sono stati diffusi avvisi pubblici, tramite manifesti affissi e distribuiti negli spazi e locali pubblici e aperti al pubblico, e sul sito internet istituzionale del Comune di Porto Tolle, finalizzati a dare rilevanza all'iniziativa comunale in merito ai contenuti delle varianti al Piano degli Interventi, al fine di dare la massima divulgazione all'iniziativa, anche con riferimento alle forme di consultazione e partecipazione previste dall'art. 18 della L.R. 11/2004;
- Nel medesimo avviso, si invitava quanti ne avessero interesse, ad inoltrare al Comune proposte purché di "rilevante interesse pubblico" finalizzati alla conclusione di accordi pubblico-privato di cui all'art. 6 L.R. 11/04 s.m.i.;



- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ è stato adottato l'atto di indirizzo con le linee guida da applicare nell'esame delle eventuali richieste di accordi pubblico/privato di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 ed ha individuato gli interventi che possono essere oggetto di accordo fra quelli rientranti negli obiettivi previsti dalle linee programmatiche dell'Amministrazione comunale nell'erigendo Piano degli interventi (PI);
- che dette azioni sono disciplinate dall'art. 55 delle NTA del Piano di Assetto del Territorio che prevede che dette azioni siano oggetto di apposita proposta di convenzione per l'inserimento nel Piano degli Interventi (di seguito "PI");
- come previsto nel PAT la Ditta e il Comune hanno definito i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire;
- la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati prevede quanto segue:  
\_\_\_\_\_ ;
- la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- la Ditta si è fatta carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta acquisendo pareri preliminari o facendo ulteriori verifiche;
- la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi.

#### **DATO ATTO CHE:**

1. La Ditta \_\_\_\_\_ è proprietaria piena ed esclusiva degli immobili – di qui in avanti indicati come "Immobili" - siti in Comune di Porto Tolle aventi una superficie catastale complessiva di circa \_\_\_\_\_ mq e identificata catastalmente al foglio n. \_\_\_\_\_, mapp.li \_\_\_\_\_;
2. che per i suddetti Immobili il PAT prevede quanto segue:  
\_\_\_\_\_ ;
3. che la proposta presentata dalla Ditta contiene quanto segue:
  - indicazione e dati del Proponente, attestanti lo stato di fatto e di diritto, nonché la piena disponibilità degli immobili oggetto di proposta;
  - individuazione dell'ambito d'intervento su stralcio carta della trasformabilità del P.A.T. (scala 1:10000), su P.R.G./P.I. vigente (scala 1:5000), nonché, la rappresentazione del compendio immobiliare interessato su base C.T.R.N e N.C.T.R. (scala 1:2000);
  - planimetria indicante i coni visuali di ripresa e relativa documentazione fotografica, relativa allo stato di fatto;
  - 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, pubblica illuminazione, segnaletica, etc. ....);
  - relazione tecnica illustrativa con:
    - l'analisi della pianificazione sovracomunale vigente e/o adottata, compresi eventuali piani di settore;
    - l'analisi della pianificazione comunale vigente, con particolare riferimento al P.A.T. ed ad eventuali piani di settore;
    - l'analisi e la presenza di vincoli;
    - la descrizione urbanistica ed edilizia esistente, l'intervento proposto con contestualizzazione rispetto all'esistente ed 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, trasposto pubblico, ciclo/pedonale, pedonale etc., 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 Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), Valutazione di incidenza ambientale (V.Inc.A.), nonché alla necessità di eventuali procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) di cui all'ex LR n. 10/1999;
- la sintesi della Valutazione Compatibilità Idraulica (V.C.I.), con relativa indicazione degli eventuali interventi compensativi;
- i costi di realizzazione degli interventi proposti (demolizioni, bonifiche, urbanizzazioni, costruzioni edifici, valori delle aree, etc...), distinti fra pubblici e privati, valutati sulla base dell'ultimo aggiornamento disponibile del prezzario regionale di cui all'articolo 12, 2° comma, della L.R. n. 27/2003 e/o prezzario vigente della Camera di Commercio;
- la valutazione della convenienza complessiva del programma proposto e la ripartizione tra pubblico e privato, calcolata secondo la metodologia di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

- il piano/programma relativo all'assetto generale di progetto (masterplan), finalizzato all'esauriva illustrazione dei rapporti tra l'intervento 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 di Porto Tolle e quant'altro ritenuto significativo;
- l'eventuale individuazione degli "Ambiti Unitari d'Intervento (A.U.I.)" che dovranno risultare funzionali e dimensionalmente autonomi in termini di standard (nel rispetto di quanto dettato dalle dotazioni minime di legge);
- la planimetria e profili quotati a dimostrazione del rispetto delle distanze (strada, edifici, confini, aree pubbliche, etc.), comprendenti anche il contesto più immediato, interessato dall'intervento e/o comunque il contesto ritenuto significativo per meglio qualificare l'intervento stesso;
- la descrizione puntuale degli spazi scoperti, sia pubblici che privati;
- la sintesi delle principali caratteristiche di tipo infrastrutturale (strade, parcheggi, piste ciclabili, marciapiedi, aree verdi, servizi aerei, sottoservizi, segnaletica, etc...);
- il progetto planivolumetrico (in scala 1:500), con viste di fotoinserimento (render) ambientale;
- l'elaborazione a dimostrazione della qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche ed ambientali proposte, rispetto alle normative vigenti;
- l'indagine preliminare di caratterizzazione delle aree, matrici suolo e acqua, nel caso di siti potenzialmente inquinati (ad esempio: presenza di cisterne interrato, ex sedi di attività industriali particolari etc...), ai fini della verifica della situazione esistente, nonché della preventiva necessità di predisporre un piano di bonifica rispetto all'attuazione dell'intervento;
- la V.A.S. e la V.Inc.A. (D.G.R.V. n. 2299 del 09.12.2014 e successive modifiche ed integrazioni), o dichiarazione di non incidenza;
- altre eventuali indagini connesse alle specifiche caratteristiche della proposta;
- la V.C.I. (D.G.R.V. n. 1322 del 10.5.2006 e successive modifiche ed integrazioni), 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 edificazione;
- l'elaborazione ritenuta necessaria al fine di indicare gli immobili oggetto di eventuale trasferimento di proprietà (planimetrie, individuazione immobili, consistenza, etc...);
- 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. ed è recepito con

il provvedimento di adozione del piano degli interventi ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Nella successiva fase, ossia in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva, occorrente per il rilascio dei titoli abilitativi (Permesso di Costruire convenzionato, etc.), il Proponente si obbliga:

a) a presentare la seguente documentazione:

- indagine geologica e relazione geotecnica;
- elaborati di cui all'articolo 19 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- elaborazioni inerenti il ricorso a fonti di energia rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo, con particolare riferimento alla L.R. n. 4 del 09.3.2007 e successive modifiche ed integrazioni;
- elaborazioni relazionate alle caratteristiche bio/climatiche del sito (contesto antropico, clima, venti, precipitazioni, umidità, emissioni anche di natura elettromagnetica, etc...);
- elaborazioni relative allo studio di impatto acustico (articolo 8, 1° e 4° commi, della L. n. 447/1995 e successive modifiche ed integrazioni), ed alla valutazione previsionale del clima acustico (articolo 8, 3° comma, della L. n. 447/1995 e successive modifiche ed integrazioni), oltre a quanto previsto dalle norme del Piano Acustico vigente del Comune di Porto Tolle;
- elaborazioni progettuali esecutive in conformità a quanto prescritto dagli Enti gestori dei principali servizi infrastrutturali e delle reti, oltre a quanto richiesto/prescritto dai competenti Uffici Comunali;
- quanto altro ritenuto necessario;

b) ad uniformarsi, nell'esecuzione di tutte le opere da cedere al Comune di Porto Tolle anche a titolo di beneficio pubblico, a quanto specificatamente dettato dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento al Nuovo Codice Appalti di cui al D.Lgs. n. 50 del 18.4.2016.

- In sede di approvazione del P.I. l'accordo mantiene la sua validità, anche nel caso vengano introdotte variazioni e/o modificazioni, a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per Legge, sulle modalità attuative qualora non comportino modifiche alle caratteristiche urbanistiche generali dell'intervento.

- rilievo dell'intera area oggetto di intervento e planimetria catastale con individuazione delle ditte interessate che dimostrino di aver titolo all'intervento;
- idonei elaborati che dimostrino la coerenza con i vincoli/prescrizioni e direttive della strumentazione urbanistica sovra ordinata (PTRC-PTCP-PAT-PIANI DI SETTORE);
- idonei elaborati che dimostrino la coerenza con i vincoli e tutele di natura geologica, agronomica, idraulica ed ambientali;
- Master Plan con descrizione dell'assetto planivolumetrico della parte che si propone di destinare all'intervento privato, teso a mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere e a fornire la rappresentazione visiva e numerica degli standard di progettazione (parcheggi, verde ecc.) con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta;
- relazione tecnico – illustrativa della proposta di intervento atta a dimostrare: l'interesse pubblico (economico e sociale), la compatibilità ambientale, la fattibilità tecnica e finanziaria;
- piano finanziario e tabella di calcolo per dimostrare la proposta di ripartizione dei benefici tra pubblico e privato;
- Schema di accordo convenzionale

4. che nella fase successiva, in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire, la ditta si impegna:

a) a presentare:

- l'indagine geologica dell'area, completa di prove penetrometriche per verificare le caratteristiche idrauliche e geotecniche;

- il prontuario di mitigazione ambientale contenente:
  - relazione di fattibilità relativa al ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;
  - relazione contenente le prescrizioni sulla progettazione degli involucri edilizi, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento;
  - una breve analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito.
  - la documentazione o previsione di impatto acustico, nei casi previsti dall'art. 8, commi 2 e 4, della L. 447/95;
  - la valutazione previsionale del clima acustico, nei casi previsti dall'art. 8, comma 3, della L. 447/95;
  - i progetti esecutivi in conformità alle direttive dei competenti uffici e gestori delle infrastrutture e delle reti .
- b) a uniformarsi nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a quanto stabilito dal codice dei contratti;
5. che l'esatta definizione delle opere e delle differenti funzioni cui esse saranno destinate sarà rimessa a una fase successiva, in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire, una volta eseguiti gli approfondimenti di dettaglio, nel rispetto della normativa in materia di LL.PP. per quanto applicabile;
6. che le Parti danno atto che in sede di approvazione del PI l'accordo mantiene la sua validità nel caso vengano introdotte variazioni e modificazioni, anche a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per legge, sulle modalità attuative senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali.

### **CONSIDERATO INOLTRE**

- che il Comune ritiene che la proposta della Ditta rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto:
  - a) 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 in quanto \_\_\_\_\_;
  - b) 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 in quanto \_\_\_\_\_;
  - c) dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione gratuita da parte del Comune di Porto Tolle, per un valore economico significativo;
  - d) altro \_\_\_\_\_;
- che il presente accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del PI ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

### **SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

#### **Art. 1 - Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

#### **Art. 2 - Finalità e impegni**

Le parti firmatarie del presente accordo assumono le determinazioni volte ad assicurare i seguenti interventi e finalità:

A. la Ditta si impegna:

- a realizzare un'opera pubblica, così come individuata dall'Amministrazione Comunale con proprio successivo provvedimento, con tempi e metodi stabiliti nella convenzione urbanistica di cui all'art. 6 del presente accordo, l'importo dell'opera perequativa viene determinata come definito all'art. 4 del presente accordo

B. il Comune di Porto Tolle si impegna a:

- inserire tale proposta nel Piano degli Interventi, come da scheda urbanistica allegata al presente accordo, che prevede .....

#### **Art. 3 - Obiettivi**

Gli obiettivi che i soggetti raggiungono con il presente accordo sono i seguenti:

A. la Ditta

.....

B. il Comune di Porto Tolle

.....

#### **Art. 4 - Stima del beneficio pubblico**

La stima del beneficio pubblico è determinata mediante l'applicazione dell'aliquota perequativa al plusvalore dell'area oggetto di accordo. Il plusvalore PV è dato dalla differenza tra il valore di mercato post trasformazione Vf (valori tabellari IMU) e valore di mercato ante trasformazione Vi (valore tabellare IMU o valore tabellare VAM).

L'aliquota perequativa per la trasformazione urbanistica per il presente accordo è pari a ...%

1. Valore di mercato ante trasformazione Vi

$$Vi = mq \dots \times \text{€}/mq \dots = \text{€} \dots$$

2. Valore di mercato post trasformazione Vf

$$Vf = mq \dots \times \text{€}/mq \dots = \text{€} \dots$$

3. Plusvalore PV

$$PV = Vf \dots - Vi \dots = \text{€} \dots$$

4. Ripartizione plusvalore

La ditta ...% = € ...

Comune di Porto Tolle ... % = € ...

5. Beneficio pubblico – opera perequativa

Distinta delle aree e opere da cedere al Comune di Porto Tolle quale corrispettivo della quota di pertinenza del plusvalore, da realizzarsi da parte della ditta come opere perequative oggetto del presente accordo. Tali opere sono aggiuntive rispetto a quelle relative all'urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, verde ed altri standard previsti dalla normativa vigente) dell'area a destinazione privata di cui al presente accordo.

L'importo pari ad € ... spettante al Comune di Porto Tolle, derivante dalla ripartizione del plusvalore, è da intendersi in termini di importo dei lavori, esclusi quindi i costi dovuti a progettazione, direzione lavori, IVA, imposte di varia natura, .....

- .....

- .....

#### **Art. 5 - Individuazione aree oggetto dell'accordo**

Le aree oggetto del presente accordo sono individuate nell'allegata Scheda di proposta di variante al Piano degli Interventi e sono per la parte privata così individuate:

.....

#### **Art. 6 - Tempi e modalità di attuazione dell'accordo**

Il Comune di Porto Tolle si impegna a sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale il presente accordo e la

conseguente variante al vigente Piano degli Interventi entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo.  
La ditta si obbliga all'attuazione degli interventi di perequazione con le modalità previste nel presente accordo nei tempi di seguito indicati:

- realizzazione delle opere per un valore pari ad € ... , come individuata ai sensi dell'art. 2 del presente accordo, inizio lavori entro ... giorni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica del Piano Urbanistico Attuativo dell'ambito oggetto del presente accordo.

Quanto non indicato nel presente accordo circa i dettagli relativi alle modalità ed ai tempi di esecuzione delle opere perequative, sarà puntualmente definito con la convenzione urbanistica che dovrà essere stipulata entro e non oltre 180 giorni dall'approvazione della variante urbanistica.

#### **Art. 7 - Validità dell'accordo**

I contenuti del presente accordo vengono inseriti nella variante al Piano degli Interventi all'atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

La validità del presente accordo cessa in caso di mancata approvazione del Piano degli Interventi entro il termine di 18 mesi dall'adozione dello stesso.

La validità dell'accordo cessa nel caso in cui la ditta non ottemperi a quanto previsto dall'art. 6 "*Tempi e modalità di attuazione dell'accordo*". In questo caso la variante al Piano degli Interventi verrà meno. Il Comune di Porto Tolle avvierà le procedure per riportare le previsioni di piano vigenti al momento precedente la sottoscrizione del presente accordo.

#### **Art. 8 - Obbligazioni di carattere generale**

La Ditta assume per sé e per gli aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento , salvo quanto previsto dal precedente articolo 7.

#### **Art. 6 - Spese e garanzia**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente accordo, comprese quelle per la convenzione urbanistica di cui all'art. 6, sono a totale carico della ditta con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile al presente accordo ed alla convenzione richiamata.

La garanzia per il rispetto degli impegni assunti dalla ditta, dell'importo pari al 100% del valore perequativo indicato al punto 5 dell'articolo 4 del presente accordo, per mezzo di fideiussione emessa da primaria compagnia assicurativa, con escussione a prima richiesta che l'Amministrazione incasserà qualora la ditta non realizzi gli interventi di perequazione entro i tempi stabiliti dal presente accordo, verrà presentata al Comune di Porto Tolle al momento della convenzione urbanistica di cui all'art. 6 del presente.

**SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO  
RELATIVO ALL'ACCORDO PUBBLICO/PRIVATI**

**Individuazione di lotti residenziali all'interno degli ambiti di edificazione diffusa individuati nella  
tavola n. 4 del P.A.T. con caratteristiche di nuovo nucleo residenziale in ambito agricolo**

ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 6, della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni  
I signori:

- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;

nel seguito per brevità denominati anche "Promotori"

**PREMESSO CHE**

– il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) del Comune di Porto Tolle, redatto ai sensi dell'articolo 15 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, è stato ratificata con delibera di Giunta Regionale n.1163 del 25.6.2012;

– il Proponente è soggetto titolato di fatto e di diritto essendo \_\_\_\_\_ degli immobili siti in Comune di Porto Tolle, della superficie catastale di mq \_\_\_\_\_, di cui reali mq \_\_\_\_\_, giusta identificazione al N.C.T.R., Fg. n. \_\_\_\_\_ mapp. n. \_\_\_\_\_;

– per i suddetti immobili il P.A.T. prevede: "Ambiti di urbanizzazione consolidata";

– l'articolo .... delle N.T. del P.A.T., in attuazione dell'articolo 6 della L.R. 11/2004 ha disciplinato la conclusione di accordi tra il Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative coerenti con gli obiettivi del nuovo P.R.C. (Piano Regolatore Comunale);

– i sottoscritti Promotori, proprietari dell'area oggetto della presente proposta si sono resi disponibili, in fase di redazione del P.A.T. e del P.I., a dare attuazione a proprie cura e spese agli obiettivi sopracitati, proponendo che la destinazione urbanistica dell'area in esame venisse con il P.I. modificata in Z.T.O. di tipo residenziale con individuazione di un lotto residenziale con potenzialità edificatoria di m<sup>3</sup> ..... contemperando un'equa ripartizione dei benefici derivanti dall'accordo tra pubblica amministrazione ed i sottoscritti;

premessi e considerato tutto ciò

i promotori assumono gli impegni di seguito descritti ad intervenuta approvazione in sede di P.I. delle proposte evidenziate in premessa.

**Articolo 1 – Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

**Articolo 2 – Contenuti dell'accordo**

L'accordo si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici:

- superficie fondiaria massima del lotto: m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_;
- destinazione definita dal P.I. " \_\_\_\_\_ ";
- previsioni strategiche del P.A.T.: "ambito di edificazione diffusa";
- previsioni del P.I.: Z.T.O. di tipo residenziale massimo m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_;
- volumetria massima edificabile m<sup>3</sup> \_\_\_\_\_;

Determinazione del plusvalore dell'area:

- valore iniziale dell'area: superficie territoriale: m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ x €/m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_;
- valore finale potenzialità edificatoria: m<sup>3</sup> \_\_\_\_\_ (max) x €/m<sup>3</sup> \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_;
- Plusvalore: valore finale – valore iniziale: € ( \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_ ) = € \_\_\_\_\_;
- Ripartizione plusvalore:

Promotore: plusvalore finale x \*\*\*% = € \_\_\_\_\_;

Comune di Porto Tolle: plusvalore finale x \*\*% = € \_\_\_\_\_;

L'importo del plusvalore a favore del Comune è aggiuntivo rispetto ad oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione.

### Articolo 3 – Modalità di pagamento del plusvalore

Tale importo dovrà essere corrisposto al Comune secondo le seguenti modalità:

1. versamento dell'intero importo prima del rilascio del permesso di costruire
2. in alternativa, polizza fideiussoria<sup>1</sup> pari al 100% dell'importo del plusvalore a favore del Comune; nell'ipotesi di mancata corresponsione della quota di plusvalore nei termini di cui al punto 1, la polizza fideiussoria verrà escussa dal Comune ed il lotto edificato retrocesso ad area inedificabile.

\*\*\*\*\*

Allegati alla presente proposta:

1. planimetria catastale con individuazione ambito di intervento scala 1:2000
2. estratto previsioni P.A.T. e P.I. per l'area interessata
3. documentazione attestante la disponibilità dell'area.

....., \_\_\_\_\_

I Promotori

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

1 Costituita esclusivamente mediante fidejussione bancaria e/o polizza fidejussoria assicurativa i primaria Compagnia Assicuratrice e/o Banca o Istituto Creditizio

N.B.: la fidejussione/polizza fidejussoria dovrà espressamente prevedere:

- La rinuncia, da parte del fidejussore, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- L'impegno dell'Istituto o Compagnia ad onorare l'impegno assunto, entro 15 (quindici) giorni alla semplice richiesta scritta del Comune di Porto Tolle (nella persona del Responsabile del Servizio preposto).



**SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO  
RELATIVO ALL'ACCORDO PUBBLICO/PRIVATI  
Cambio di destinazione di fabbricato rurale non più funzionale alla conduzione  
del fondo in residenziale**

ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 6, della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni  
I signori:

- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;

nel seguito per brevità denominati anche "Promotori"

**PREMESSO CHE**

- il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) del Comune di Porto Tolle, redatto ai sensi dell'articolo 15 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, è stato ratificato con delibera di Giunta Regionale n. 1163 del 25.6.2012;
- in esecuzione della Delibera Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_.\_\_.\_\_\_\_ in data \_\_.\_\_.\_\_\_\_ sono state attivate le procedure ad evidenza pubblica mediante avviso pubblico e relative linee guida per la formulazione di manifestazioni d'interesse, regolarmente pubblicati sul sito del Comune dal \_\_.\_\_.\_\_\_\_ al \_\_.\_\_.\_\_\_\_ per la formulazione di proposte di modifica della destinazione d'uso delle costruzioni esistenti in zona agricola non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- nel termine assegnato sono pervenute n. \_\_\_ proposte di modifica di destinazione d'uso dei fabbricati non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- il Proponente è soggetto titolato di fatto e di diritto essendo \_\_\_\_\_ degli immobili siti in Comune di Porto Tolle, della superficie catastale di mq \_\_\_\_\_, di cui reali mq \_\_\_\_\_, giusta identificazione al N.C.T.R. Fg. n. \_\_\_\_\_, mapp. n. \_\_\_\_\_;
- per i suddetti immobili il P.A.T. prevede: \_\_\_\_\_;
- per i suddetti immobili il P.I. prevede:  
Z.T.O. \_\_\_\_\_;
- che l'articolo \*\*\* delle N.T. del P.A.T., in attuazione dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 ha disciplinato la conclusione di accordi tra il Comune ed i soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative coerenti con gli obiettivi del nuovo P.R.C. (Piano Regolatore Comunale);
- che i sottoscritti Promotori, proprietari dell'area oggetto della presente proposta si sono resi disponibili, in fase di redazione del P.A.T. e del P.I., a dare attuazione a proprie cure e spese agli obiettivi sopracitati, proponendo che la destinazione d'uso dell'immobile in esame venisse con il P.I. modificata da annesso agricolo ad edificio ad uso residenziale per una volumetria di m<sup>3</sup> \_\_\_\_\_, contemperando un'equa ripartizione dei benefici derivanti dall'accordo tra Pubblica Amministrazione ed i sottoscritti;

premessi e considerato tutto ciò

i promotori assumono gli impegni di seguito descritti ad intervenuta approvazione in sede di P.I. delle proposte in premessa evidenziate.

## Articolo 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

## Articolo 2 – Contenuti dell'accordo

L'accordo si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici:

- previsioni strategiche del P.A.T.:

A.T.O. (Area Territoriale Omogenea) n. \_\_\_\_ "ambito agricolo"/"ambito di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola";

- previsioni del P.I.:

A.T.O. (Area Territoriale Omogenea) n. \_\_\_\_ "\_\_\_\_\_";

- destinazione d'uso del fabbricato antecedente l'approvazione del P.I.:

"Annesso rustico" m<sup>2</sup> \_\_\_\_;

- previsioni del P.I.:

"Edificio ad uso residenziale" m<sup>3</sup> \_\_\_\_;

Determinazione del plusvalore:

- valore iniziale dell'area:

superficie ad uso rurale: m<sup>2</sup> \_\_\_\_ x €/m<sup>2</sup> \_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_;

volume ragguagliato ad uso rurale m<sup>3</sup> \_\_\_\_ x €/m<sup>3</sup> \_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_;

- valore finale:

cambio d'uso in residenza:

m<sup>3</sup> 800 (max) x €/m<sup>3</sup> \_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_;

Plusvalore:

valore finale – valore iniziale: € ( \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_ ) = € \_\_\_\_\_;

- Ripartizione plusvalore:

Promotore: plusvalore finale x \*\*\*% = € \_\_\_\_\_;

Comune di Porto Tolle plusvalore finale x \*\*% = € \_\_\_\_\_;

L'importo del plusvalore a favore del Comune è aggiuntivo rispetto ad oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione.

## Articolo 3 – Modalità di pagamento del plusvalore

Tale importo dovrà essere corrisposto al Comune secondo le seguenti modalità:

- 1 versamento dell'intero importo-prima del rilascio del permesso di costruire;
- 2 in alternativa, polizza fideiussoria<sup>1</sup> pari al 100% dell'importo del plusvalore a favore del Comune; nell'ipotesi di mancata corresponsione della quota di plusvalore nei termini di cui al punto 1, la

polizza fideiussoria verrà escussa dal Comune ed il lotto edificato retrocesso ad area inedificabile.

\*\*\*\*\*

Allegati alla presente proposta:

1. planimetria catastale con individuazione ambito di intervento scala 1:2000
2. estratto previsioni P.A.T. e P.I. per l'area interessata
3. documentazione attestante la disponibilità dell'area

....., \_\_\_\_\_

I Promotori

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

1 Costituita esclusivamente mediante fidejussione bancaria e/o polizza fidejussoria assicurativa di primaria Compagnia Assicuratrice e/o Banca o Istituto Creditizio

N.B.: la fidejussione/polizza fidejussoria dovrà espressamente prevedere:

- La rinuncia, da parte del fidejussore, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- L'impegno dell'Istituto o Compagnia ad onorare l'impegno assunto, entro 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta scritta del Comune di Porto Tolle (nella persona del Responsabile del Servizio preposto).

**SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO  
RELATIVO ALL'ACCORDO PUBBLICO/PRIVATI**

**procedimento SUAP ( L.R. n. 55/2012) e/o schedature attività produttive in zone improprie**

ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 6, della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni  
I signori:

- \_\_\_\_\_;

nel seguito per brevità denominati anche "Promotori"

**PREMESSO CHE**

- il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) del Comune di Porto Tolle, redatto ai sensi dell'articolo 15 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, è stato ratificato con delibera di Giunta Regionale n.1163 del 25.6.2012;

- in esecuzione della Delibera Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_.\_\_.\_\_\_\_ in data \_\_.\_\_.\_\_\_\_ sono state attivate le procedure ad evidenza pubblica mediante avviso pubblico e relative linee guida per la formulazione di manifestazioni d'interesse, regolarmente pubblicati sul sito del Comune dal \_\_.\_\_.\_\_\_\_ al \_\_.\_\_.\_\_\_\_ per la formulazione di proposte di modifica della destinazione d'uso delle costruzioni esistenti in zona agricola non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;

- nel termine assegnato sono pervenute n. \_\_\_ proposte di modifica di destinazione d'uso dei fabbricati non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;

- il Proponente è soggetto titolato di fatto e di diritto essendo \_\_\_\_\_ degli immobili siti in Comune di Porto Tolle, della superficie catastale di mq \_\_\_\_\_, di cui reali mq \_\_\_\_\_, giusta identificazione al N.C.T.R. Fg. n. \_\_\_\_\_, mapp. n. \_\_\_\_\_;

- per i suddetti immobili il P.A.T. prevede: \_\_\_\_\_;

- per i suddetti immobili il P.I. prevede:  
Z.T.O. \_\_\_\_\_;

- che l'articolo delle N.T. del P.A.T., in attuazione dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 ha disciplinato la conclusione di accordi tra il Comune ed i soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative coerenti con gli obiettivi del nuovo P.R.C. (Piano Regolatore Comunale);

- che i sottoscritti Promotori, proprietari dell'area oggetto della presente proposta si sono resi disponibili, in fase di redazione del P.A.T. e del P.I., a dare attuazione a proprie cure e spese agli obiettivi sopracitati, proponendo che la destinazione d'uso dell'immobile in esame venisse con il P.I. modificata da annesso agricolo ad edificio ad uso residenziale per una volumetria di m<sup>3</sup> \_\_\_\_\_, contemperando un'equa ripartizione dei benefici derivanti dall'accordo tra Pubblica Amministrazione ed i sottoscritti;

premessi e considerato tutto ciò

i promotori assumono gli impegni di seguito descritti ad intervenuta approvazione in sede di P.I. delle proposte in premessa evidenziate.

**Articolo 1 – Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

**Articolo 2 – Contenuti dell'accordo**

L'accordo si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici:

• previsioni strategiche del P.A.T.:

A.T.O. (Area Territoriale Omogenea) n. \_\_\_\_ "ambito agricolo"/"ambito di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola";

• previsioni del P.I.:

A.T.O. (Area Territoriale Omogenea) n. \_\_\_\_ "\_\_\_\_\_";

• destinazione d'uso del fabbricato antecedente l'approvazione del P.I.:

"attività produttiva" m 2 \_\_\_\_;

• previsioni del P.I.:

"ampliamento attività produttiva" m 3 \_\_\_\_;

Determinazione della convenienza pubblica:

ampliamento attività produttiva:

m 2 ..... x € 25,00/m 3 \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_;

L'importo del plusvalore a favore del Comune è aggiuntivo rispetto ad oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione.

### Articolo 3 – Modalità di pagamento del plusvalore

Tale importo dovrà essere corrisposto al Comune secondo le seguenti modalità:

1. versamento dell'intero importo prima del rilascio del Permesso di costruire;
2. in alternativa, impegno a produrre polizza fideiussoria<sup>1</sup> pari al 100% dell'importo del plusvalore a favore del Comune; nell'ipotesi di mancata corresponsione della quota di plusvalore nei termini di cui al punto 1, la polizza fideiussoria verrà escussa dal Comune ed il lotto edificato retrocesso ad area inedificabile.

Allegati alla presente proposta:

1. planimetria catastale con individuazione ambito di intervento scala 1:2000
2. estratto previsioni P.A.T. e P.I. per l'area interessata
3. documentazione attestante la disponibilità dell'area

....., \_\_\_\_\_

I Promotori

1 Costituita esclusivamente mediante fidejussione bancaria e/o polizza fidejussoria assicurativa di primaria Compagnia Assicuratrice e/o Banca o Istituto Creditizio

N.B.: la fidejussione/polizza fidejussoria dovrà espressamente prevedere:

- La rinuncia, da parte del fidejussore, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- L'impegno dell'Istituto o Compagnia ad onorare l'impegno assunto, entro 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta scritta del Comune di Porto Tolle (nella persona del Responsabile del Servizio preposto).

**SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO  
RELATIVO ALL'ACCORDO PUBBLICO/PRIVATI  
Aree di Espansione residenziali e/o produttive**

ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 6, della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni  
I signori:

- \_\_\_\_\_;

nel seguito per brevità denominati anche "Promotori"

**PREMESSO CHE**

– il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) del Comune di Porto Tolle, redatto ed approvato ai sensi dell'articolo 15 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni;

– il Proponente è soggetto titolare di fatto e di diritto essendo \_\_\_\_\_ degli immobili siti in Comune di Porto Tolle, della superficie catastale di mq \_\_\_\_\_, di cui reali mq \_\_\_\_\_, giusta identificazione al N.C.T.R., Fg. n. \_\_\_\_\_ mapp. n. \_\_\_\_\_;

– per i suddetti immobili il P.A.T. prevede: "Ambiti di urbanizzazione consolidata";

– l'articolo .... delle N.T. del P.A.T., in attuazione dell'articolo 6 della L.R. 11/2004 ha disciplinato la conclusione di accordi tra il Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative coerenti con gli obiettivi del nuovo P.R.C. (Piano Regolatore Comunale);

– i sottoscritti Promotori, proprietari dell'area oggetto della presente proposta si sono resi disponibili, in fase di redazione del P.A.T. e del P.I., a dare attuazione a proprie cura e spese agli obiettivi sopracitati, proponendo che la destinazione urbanistica dell'area in esame venisse con il P.I. modificata in Z.T.O. di tipo residenziale con individuazione di un lotto residenziale con potenzialità edificatoria di m<sup>3</sup> ..... contemperando un'equa ripartizione dei benefici derivanti dall'accordo tra pubblica amministrazione ed i sottoscritti;

premessi e considerato tutto ciò

i promotori assumono gli impegni di seguito descritti ad intervenuta approvazione in sede di P.I. delle proposte evidenziate in premessa.

**Articolo 1 – Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

**Articolo 2 – Contenuti dell'accordo**

L'accordo si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici:

- superficie fondiaria massima del lotto: m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_;
- destinazione di P.I. "\_\_\_\_\_";
- previsioni strategiche del P.A.T.: "ambito di edificazione diffusa";
- previsioni del P.I.: Z.T.O. di tipo residenziale massimo m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_;
- volumetria massima edificabile m<sup>3</sup> \_\_\_\_\_;

Determinazione del plusvalore dell'area:

- valore iniziale dell'area: superficie territoriale: m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ x €/m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_;
- valore finale potenzialità edificatoria: m<sup>3</sup> \_\_\_\_\_ (max) x €/m<sup>3</sup> \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_;
- Plusvalore: valore finale – valore iniziale: € ( \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_ ) = € \_\_\_\_\_;
- Ripartizione plusvalore:

Promotore: plusvalore finale x 20 % = € \_\_\_\_\_;

Comune di Porto Tolle plusvalore finale x 20% = € \_\_\_\_\_;

L'importo del plusvalore a favore del Comune è aggiuntivo rispetto ad oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione.

### **Articolo 3 – Modalità di pagamento del plusvalore**

Tale importo dovrà essere corrisposto al Comune secondo le seguenti modalità:

1. versamento dell'intero importo prima dell'approvazione del PUA o se non necessario del Permesso di costruire;
2. in alternativa, impegno a produrre polizza fideiussoria<sup>1</sup> pari al 100% dell'importo del plusvalore a favore del Comune; nell'ipotesi di mancata corresponsione della quota di plusvalore nei termini di cui al punto 1, la polizza fideiussoria verrà escussa dal Comune ed il lotto edificato retrocesso ad area inedificabile.

Allegati alla presente proposta:

1. planimetria catastale con individuazione ambito di intervento scala 1:2000
2. estratto previsioni P.A.T. e P.I. per l'area interessata
3. documentazione attestante la disponibilità dell'area.

..... li, \_\_\_\_\_

I Promotori

\_\_\_\_\_

1 Costituita esclusivamente mediante fidejussione bancaria e/o polizza fidejussoria assicurativa i primaria Compagnia Assicuratrice e/o Banca o Istituto Creditizio

N.B.: la fidejussione/polizza fidejussoria dovrà espressamente prevedere:

- La rinuncia, da parte del fidejussore, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- L'impegno dell'Istituto o Compagnia ad onorare l'impegno assunto, entro 15 (quindici) giorni alla semplice richiesta scritta del Comune di Porto Tolle (nella persona del Responsabile del Servizio preposto).