

SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

AI SENSI DELL' ART. 6 L.R. 11/2004

Tra

il COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI (VE)

e

la "SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA FRA PRODUTTORI ORTOFRUTTICOLI SACCAGNANA"

Il sottoscritto..... nato a.....il
....., domiciliato per la carica in Cavallino-Treporti, presso la sede comunale, che
nella sua qualità di interviene ed agisce in rappresentanza e
nell' esclusivo interesse del Comune di Cavallino-Treporti (codice fiscale e partita I.V.A.
03129420273), giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. del, di qui in avanti
indicato come "il Comune", da una parte;

e

Il sig. MARIO ZANELLA in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della "Società
Cooperativa Agricola fra Produttori Ortofrutticoli Saccagnana" con sede in Cavallino Treporti in via di
Cà Vio n. 2/A, C.F. e P.IVA 00668170277 di qui in avanti indicata anche come la "Proponente",
dall'altra parte;

PREMESSO

-che il Comune di Cavallino-Treporti, con Delibera del Consiglio Comunale n° 50 del 09 settembre
2009, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 11/2004;

-che in data 28 febbraio 2012 il PAT è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15
Comma 6 L.R. 11/2004;

-che la Giunta Provinciale con Deliberazione n. 38 del 28 marzo 2012 ha ratificato, ai sensi dell'art.
15 Comma 6 della L.R. 11/2004, l'approvazione del PAT cui alla Conferenza dei Servizi del 28
febbraio 2012;

-che in data 28/02/2012 il PAT è divenuto efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla
pubblicazione nel BUR n° 35 Giunta Provinciale del provvedimento di approvazione e del relativo
atto di ratifica della Provinciale.

-che con deliberazione n.....del.....2012 il Consiglio Comunale ha preso atto
dell'approvazione del PAT;

-che con deliberazione n..... del 12 luglio 2011 il Consiglio Comunale ha preso atto del Documento
Programmatico al Piano degli Interventi che contiene, secondo le priorità, le trasformazioni

urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n.21 del 26.04.2012 sono state approvate le “Linee guida per l’attuazione degli accordi tra i soggetti pubblici e privati” ai sensi dell’art.6 della L.R. 11/04;

- che il PI impone una visione unitaria dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse economiche necessarie alla loro realizzazione, in relazione al Bilancio Comunale e al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, consentendo forme di partenariato pubblico-privato a sostegno della definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano;

- che in data 03/02/2015 l’Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso pubblico per la formulazione di proposte di Accordo Pubblico-Privato finalizzato all’individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;

- che a seguito della pubblicazione del citato avviso, la Proponente ha presentato in data 04/03/2015 con protocollo n. 4281 una proposta preliminare di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune;

- che la proposta preliminare presentata in data 04/03/2015 è risultata meritevole di accoglimento come da Delibera di Giunta Comunale n. 50 del 17/03/2015;

- che la Proponente in dataa garanzia dei successivi adempimenti ha presentato bozza di atto d’obbligo da Registrare e Trascrivere successivamente alla seconda fase di accordo.

- che come previsto nel PAT la Proponente e il Comune hanno definito i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire;

- che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati prevede quanto segue: il Proponente richiede di trasformare l’attuale area a destinazione agro-industriale ZTO D3 in area ZTO D1 per poter realizzare un fabbricato di superficie coperta di mq. 1526,00 a destinazione commerciale;

-che il rilevante interesse pubblico si sostanzia in:

a- riorganizzazione dell’assetto viabilistico dell’incrocio tra via Fausta e via di Cà Vio con via Pisani, mediante l’inserimento di una rotatoria con relativa pista ciclo-pedonale;

b- spostamento dell’attuale sede del Supermercato “LD Market” dal centro di Cà Savio alla nuova location, risolvendo così i gravi problemi di logistica e sicurezza stradale dettati dall’attuale impropria collocazione del punto vendita alimentare;

c- il decentramento dell’area commerciale prevede anche un aumento dell’area di vendita, pertanto un aumento occupazionale che è ipotizzabile in un incremento della forza lavoro;

- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;

- che la Proponente si è fatto carico di verificare l’effettiva fattibilità della proposta acquisendo pareri preliminari o facendo ulteriori verifiche;

- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi;

- che il PI è stato approvato con delibera n.43 del 23-07-2013 con la quale è stato approvato il presente schema di accordo quale parte integrante;

VISTI:

- la L.R. 11/2004, che attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- l'art. 6 della L.R. 11/2004, che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;
- l'art. 58 delle Norme Tecniche del PAT;

DATO ATTO CHE:

1. la Proponente è proprietaria di un'area sita a Cavallino-Treporti avente una superficie catastale complessiva di circa 6488,00 mq ed identificata al Catasto Terreni di Cavallino-Treporti al Foglio n.12 mapp.li 1285-1323-1348 ed al Catasto Fabbricati di Cavallino-Treporti al Foglio n. 12 mapp.le 1284 (fabbricato in demolizione che insiste su una superficie di mq. 1047);

2. che per i suddetti Immobili il PAT prevede quanto segue:

- area idonea per interventi volti alla riqualificazione e riconversione;
- espansione delle aree produttive, commerciali e direzionali;
- specifica destinazione d'uso (artigianale - produttivo);
- servizi ed attrezzature di maggiore rilevanza;
- direttrici preferenziali per l'organizzazione delle connessioni urbane.

3. che la proposta presentata dalla Proponente contiene quanto segue:

- Bozza Unilaterale d'Obbligo secondo la bozza predisposta dall'Amministrazione, riportante i termini temporali entro i quali attuare gli interventi, sottoscritta da tutti i soggetti proponenti, registrata e trascritta, comprensiva di polizza fideiussoria di importo pari al 10% del valore economico stimato come beneficio pubblico da trasferire al Comune, che lo stesso escuterà in caso di inadempienza;
- Schema di Accordo Pubblico-Privato, redatto per l'intervento in oggetto, sottoscritto dal proponente in segno di accettazione;
- Elaborati grafici riportanti, composti da n. 5 tavole contenenti:
 - Estratto della Carta Tecnica Regionale dell'area oggetto di proposta;
 - Planimetria catastale riportante l'individuazione delle ditte proponenti aventi titolo e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;
 - Assetto plani volumetrico complessivo, con riferimento al rapporto tra superfici coperte e le aree libere, alle relazioni con la viabilità esistente, con il contesto paesaggistico circostante, alle tipologie edilizie e ai servizi di pertinenza, con opportune tabelle;
 - Individuazione delle aree a standard da realizzare e cedere o assoggettare a servitù di uso pubblico e delle aree e/o opere extra standard da cedere, rappresentanti il beneficio pubblico;

- Relazione Tecnico Illustrativa del complesso della proposta di intervento, comprensiva di documentazione fotografica e foto inserimenti, attestante gli obiettivi di interesse pubblico, la compatibilità ambientale, la fattibilità tecnica e finanziaria e il generale rispetto dei criteri riportati nelle presenti linee guida;

- Piano Finanziario evidenziante la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato. Il quadro darà conto della comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzeranno il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita dal Comune;

- Sintesi dello Studio di impatto sulla Mobilità, intesa come insieme di tutte le componenti: traffico privato/viabilità, trasporto pubblico, biciclette, pedoni, riportante l'analisi dell'esistente, il traffico aggiuntivo indotto dall'insediamento e le proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità, nonché la correlazione tra l'analisi sulla mobilità e le scelte urbanistiche effettuate;

- Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006, e successive modifiche o integrazioni, completa di elaborati grafici e/o descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico ed ai criteri progettuali tesi ad evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;

- Cronoprogramma contenente i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati, in ogni caso da attuare nei 5 anni di validità del PI;

- Eventuali norme attuative e altri elaborati che si ritengano utili per la descrizione dell'intervento.

4. che nella fase successiva, in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, la Proponente si impegna:

a) a presentare:

- l'Indagine Geologica dell'area, completa di prove penetrometriche per verificarne le caratteristiche idrauliche e geotecniche;

- il prontuario di mitigazione ambientale contenente:

- la Relazione di Fattibilità relativa al ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;
- 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 e 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) ad uniformarsi nell'esecuzione di tutte le opere da cedere all'Amministrazione Comunale, siano esse di urbanizzazione o da realizzarsi a riconoscimento del beneficio pubblico od a altro titolo, a quanto stabilito dal Codice dei Contratti;

5. 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 la proposta del Proponente di 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 apporta una soluzione di messa in sicurezza dell'incrocio di Via fausta con Via Pisani, a causa dell'avvento dell'imminente struttura commerciale in fase di costruzione;

b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, potenziamento il sistema occupazionale e di forza lavoro, dando impiego ad ulteriori n. 12 addetti;

c) dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione gratuita da parte del Comune di una superficie complessiva di mq. 502.50, completa di infrastrutture; oltre a ciò saranno assoggettati all'uso pubblico mq. 112.50 di parcheggi per complessivi 9 posti auto;

- che il presente accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del PI ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato per un valore economico significativo di beneficio pubblico pari a € 235.691,60 , e che le opere per la realizzazione dell'intervento sono stimate in € 318.588,55;

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art. 2 – Finalità

Le Parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

Il Proponente si impegna:

- a realizzare e a cedere le seguenti opere di urbanizzazione, meglio evidenziate nella Tav. 3 "ambito e zonizzazione" e nella tav. 4 "Planivolumetrico e nuovo assetto viabilistico".

- rotatoria stradale a raso di diametro interno (comprensivo di area sormontabile) di ml. 15 e diametro esterno di ml. 30, comprensiva di spartitraffico ed aiuole;
- -illuminazione pubblica a servizio della nuova viabilità;

- -pista ciclo-pedonale che percorre lateralmente la nuova rotatoria e si raccorderà con le piste ciclo-pedonali esistenti su Via Fausta su Via di Cà vio e su Via Pisani.
- a cedere entro giorni dall'efficacia del PI gli immobili con destinazione identificati catastalmente al fg.....
 - a farsi carico di mapp.li
 - a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere ed il trasferimento stimati in giorni 270 a partire dal rilascio del Permesso di Costruire delle stesse;
 - a realizzare secondo le direttive del Comune e cedere in proprietà al Comune l'area meglio Identificati negli allegati Tav. 2 entro 270 giorni dall'inizio delle lavorazioni di cui la presente;
 - che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio dei permessi di costruire sono a carico della Proponente e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo.
 - cedere le aree ad uso pubblico prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo all'edificazione privata. La cessione dovrà essere estesa anche ai sottoservizi. Le aree resteranno in disponibilità della Proponente per provvedere, a proprie cure e spese, alla realizzazione delle opere previste. La consegna avverrà contestualmente all'emissione del certificato di collaudo. Fino a detta consegna tali aree potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere e/o per la realizzazione delle opere.

Art. 3 – Obiettivi

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

a) la Proponente:

Trasformazione di un'area a destinazione Urbanistica D3 "aree per attrezzatura ed impianti agro-industriali, per la lavorazione ed il confezionamento dei prodotti agricoli" in area D1 "zona per insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali e per servizi alle imprese"

b) Il Comune:

- Riorganizzazione dell'assetto viabilistico dell'incrocio tra Via Fausta e Via di Cà Vio con Via Pisani, mediante l'inserimento di una rotatoria con relativa pista ciclo-pedonale.
- Spostamento dell'attuale sede del supermercato "LD Market" dal centro di Cà Savio alla nuova location, risolvendo così i gravi problemi di logistica e sicurezza stradale dettati dall'attuale impropria collocazione del punto vendita alimentare;
- Il decentramento dell'area commerciale, prevede anche un aumento dell'area di vendita, pertanto un aumento occupazionale che è ipotizzabile in un incremento della forza lavoro, pari a n. 5 addetti nel periodo invernale e n. 12 addetti nel periodo estivo;

- L' iniziativa non ha ricadute negative sul Comune in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione, ma al contrario comporta essa stessa sostanzialmente un rafforzamento/incremento nella dotazione di opere e di servizi aggiuntivi in quanto la modifica della viabilità prevista nell'incrocio sopra indicato, risolverà l'attuale problema legato alla congestione viabilistica che si creerà con l' apertura del nuovo supermercato discount ad insegna Eurospin che avrà accesso diretto da Via Pisani (Permesso di Costruire già rilasciato).

Art. 4– Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di Permesso di Costruire.

In sede di rilascio del Permesso di Costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

Il Comune rilascerà i Permessi di Costruire relativi all'edificazione privata, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal presente Accordo, anche prima dell'ultimazione dei lavori di cui al precedente art. 2, purché siano state cedute le aree e siano stati eseguiti tutti i lavori di spianamento, tracciamento strade e marciapiedi ecc., necessari e sufficienti ad individuare con precisione e in via definitiva, sul terreno, i confini delle superfici fondiarie.

I permessi di costruire sono assoggettati al contributo previsto dalle normative vigenti all'atto del rilascio. Per la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, è previsto lo scomputo.

Art. 5 – Opere di urbanizzazione – Realizzazione a scomputo del Contributo di Urbanizzazione

Le Parti si danno atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intervento privato sono a scomputo del contributo dovuto, in applicazione delle vigenti tabelle, a fronte del rilascio del Permesso di Costruire per l'edificazione privata.

I costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione ammontano preventivamente ad:

- oneri di urbanizzazione primaria € 54.264,56

- oneri di urbanizzazione secondaria € 22.447,46

Si dà atto che la Proponente si impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste, pertanto, ai sensi dell'art. 31 della LR 11/04, in sede di rilascio dei relativi Permessi di Costruire, il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria andrà a scomputare l'ammontare dei rispettivi oneri di urbanizzazione che risulteranno dovuti in base alle vigenti tariffe: ogni eventuale eccedenza di spesa del costo di realizzazione delle opere rispetto all'ammontare degli oneri tabellari di urbanizzazione resterà a carico della Proponente; nel caso contrario sarà corrisposta al Comune la differenza.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la Proponente.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune si riserva la facoltà di:

- risolvere la presente convenzione per la parte non ancora attuata, se la stessa risultasse superiore al 50%, senza che la Proponente possa avanzare richiesta di rimborsi o indennizzi a qualsiasi titolo;
- di procedere al completamento delle opere, valendosi, per le spese, inerenti ai lavori da eseguirsi d'ufficio, della cauzione.

Il Comune si riserva pure la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurare la rispondenza delle stesse al progetto approvato ed al Capitolato Speciale d'Appalto.

Art. 6 - Collaudo

Il Comune, entro 30 giorni dalla data di ultimazione delle opere da cedere, accertata nei modi previsti dal precedente art. 5, nomina il collaudatore delle opere, con onorari e spese a carico della Proponente che fin d'ora accetta. Le visite, le verifiche e tutte le operazioni necessarie al collaudo delle opere dovranno essere avviate in tempo utile al fine di consentire l'emissione del certificato di collaudo entro il termine di 180 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

La Proponente si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal collaudatore.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Proponente, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della Parte medesima, mediante prelievi dal deposito cauzionale.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio in arbitrato rituale, composto da tre arbitri, nominati il primo dalla Proponente, il secondo dal Comune, il terzo di comune accordo tra le parti e, in caso di mancato accordo, dal presidente del Tribunale di Venezia.

Art. 7 – Consegna delle opere

Ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo di cui al precedente art. 6, la Proponente fornirà al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite e consegnerà le opere realizzate. Le aree gravate da servitù resteranno a carico della Proponente, e di ciò dovrà esserne esplicitamente trascritto l'impegno nei registri immobiliari.

Art. 8 - Validità dell'accordo

I tempi d'attuazione degli interventi di interesse pubblico e di quelli privati, rientrano in ogni caso entro i 5 anni di validità del PI. Trascorso detto termine, gli edifici privati eventualmente non ancora (in tutto o in parte) costruiti, potranno essere realizzati a condizione che tutte le opere di urbanizzazione siano state ultimate, e favorevolmente collaudate, che la costruzione rispetti gli allineamenti e le prescrizioni per l'edificabilità, stabiliti dal presente Accordo. Fino alla suddetta scadenza saranno ammesse soltanto le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento previste dal presente Accordo.

Art. 9 - Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 10 - Obbligazioni di carattere generale

La Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

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

A garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti con il presente Accordo la Proponente ha presentato polizza fideiussoria di € 23.569,16 n° del..... con l'Istituto..... di importo pari al 10% del valore economico stimato come beneficio pubblico da trasferire al Comune e delle opere di urbanizzazione da cedere.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte, la Proponente autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

Art.11– Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art.11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

Art.12 – Spese e tasse

La Proponente autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione e degli atti di trasferimento delle proprietà, nonché quelle ad esse connesse, sono a carico della Proponente, che si riserva di chiedere – e sin d'ora chiede – tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

La ditta proponente
