

ALL. C

COMUNE DI _____

Provincia di Ferrara

REPUBBLICA ITALIANA

Rep. N. _____

OGGETTO: ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 11

DELLA L 241/1990 S. M. I., PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTO

DIRETTO: "TITOLO INTERVENTO"

L'anno _____, del giorno ____ del mese ____, con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge, sono comparsi:

a) Il sig./La sig.ra _____, nato a _____ il ____ / ____ / _____,

in qualità di Responsabile Area / Ufficio _____, che interviene

nel presente atto non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse

del Comune di _____, autorizzato alla firma del presente atto

con Decreto / Delibera n. _____ del _____, nel seguito

denominato "Comune";

b) Il sig./La sig.ra _____, nato a _____ il ____ / ____ / _____,

in qualità di rappresentante della Ditta _____ (C.F. _____),

con sede in _____ proprietaria/avente titolo _____

(*Specificare*) dei terreni classificati al Catasto Terreni del Comune di

_____ al Foglio ____, Particelle _____, di superficie

catastale totale di mq _____, il/la quale dichiara di essere in possesso dei

requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una

pubblica amministrazione e dichiara, altresì, di agire in questo atto in

nome, per conto e nel proprio interesse, quale proprietario degli immobili

sotto descritti, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione

ALL. C

“Proponente”;

PREMESSO CHE

- L’art. 11 della L n. 241 del 07/08/1990 (Norme sul procedimento amministrativo) e s. m. i. prevede che, in accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell’articolo 10, l’amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo;

- Il medesimo art. 11 prevede che:

a) gli accordi debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti, in quanto compatibili, e devono essere motivati ai sensi dell’articolo 3 della medesima L 241/1990 e s. m. i.;

b) per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l’Amministrazione recede unilateralmente dall’accordo, salvo l’obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato;

c) a garanzia dell’imparzialità e del buon andamento dell’azione amministrativa, in tutti i casi in cui una Pubblica Amministrazione conclude accordi, la stipulazione dello stesso è preceduta da una determinazione dell’organo che sarebbe competente per l’adozione del provvedimento;

- L’Unione dei Comuni Terre e Fiumi, alla quale il Comune ha delegato la

ALL. C

funzione urbanistica/edilizia, ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) dell'intero territorio dell'Unione, ai sensi degli artt. 32 e 33 della LR 20/2000 e s. m. i.;

- La medesima Unione, con propria delibera di Consiglio n. ___ del ___ / ___ / ___, ha approvato il primo Piano Operativo Inter-Comunale (POC), ai sensi dell'art. 34 della LR 20/2000 e s. m. i.;

- All'art. 1.3 delle norme del predetto POC è previsto che per l'attuazione di specifiche tipologie di interventi diretti che rivestono rilevante interesse per il territorio debbano essere sottoscritti appositi accordi ai sensi dell'art. 11 della L 241/1990 e s. m. i., che definiscano le opere di compensazione ambientale necessarie, secondo le seguenti modalità:

1) la proposta progettuale dell'intervento, unitamente alla proposta di accordo per le opere di compensazione necessarie, viene sottoposta alla valutazione e approvazione da parte dell'Amministrazione territoriale competente nell'ambito della Conferenza dei Servizi, di cui alla L 241/1990 e s. m. i.;

2) l'accordo deve essere sottoscritto con l'Amministrazione competente entro la data di conclusione della Conferenza dei Servizi, ai sensi della L 241/1990 e s. m. i., e allegato al titolo abilitativo relativo all'intervento;

- Ai sensi dell'art. 4.3.1. delle suddette norme di attuazione del POC, per compensazione ambientale si intende il principio secondo il quale per ogni trasformazione di parte del territorio rurale a fini diversi da quelli ambientali od agricoli, sia necessaria la previsione di interventi volti a riequilibrare le qualità ambientali e territoriali, in proporzione alla superficie oggetto di intervento e in coerenza con gli obiettivi fissati dal PSC, da

ALL. C

definirsi in base ad una Verifica Integrata di Sostenibilità Territoriale e Ambientale (VISTA), redatta in conformità al Complemento n. 1 al medesimo POC, approvato con delibera di CU n. ___ del ___ / ___ / ___

- L'Unione, con la delibera di GU n. ___ del ___ / ___ / ___, ha assegnato i punteggi delle singole voci della "Scheda di sintesi" in appendice al suddetto Complemento n. 1;

- L'Unione, con la delibera di GU n. ___ del ___ / ___ / ___ ha provveduto all'approvazione dello SCHEMA TIPO di "Accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 11 della L 241/1990 e s. m. i.";

- Per l'intervento in oggetto è stata presentata apposita proposta progettuale con nota prot. n. ___ del ___ / ___ / ___, così come integrata con nota prot. ___ del ___ / ___ / ___ (eventuale), da parte della ditta: _____ in qualità di _____;

- Il suddetto intervento rientra nella fattispecie prevista all'art. ___ delle norme di attuazione del POC;

- Detta proposta progettuale è stata trasmessa all'Unione Terre e Fiumi per una valutazione di coerenza e verifica per gli aspetti urbanistici, ambientali ed edilizi con nota Prot. _____ del _____ e sulla stessa l'Area gestione del territorio ha espresso il seguente parere: _____

- Successivamente quindi, la stessa proposta, integrata e aggiornata secondo le indicazioni di cui sopra (eventuale), è stata valutata e approvata da parte della Giunta Comunale con propria delibera n. ___ del

ALL. C

/ / , in quanto

(inserire considerazioni e motivazioni legate alla proposta di intervento),

dando mandato al Responsabile Area Tecnica Ing./Arch./Geom.

_____ di sottoscrivere apposito

Accordo ai sensi dell'art. 11 della L 241/1990 e s. m. i.;

- L'intervento in oggetto ricade in area classificata dai vigenti PSC e RUE

come di seguito: _____;

VISTA la L 241/1990 e s. m. i., in particolare l'art. 11;

VISTA la LR 20 del 24/03/2000 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio) e s. m. i.;

VISTO il D.P.R. 160/2010 e s. m. i.;

VISTA la LR 15 del 30/07/2013 (Semplificazione della disciplina edilizia) e s. m. i.;

TUTTO CIÒ PREMESSO

Dato atto che è intenzione del Comune di _____ dare impulso all'economia del proprio territorio, incentivando lo sviluppo imprenditoriale, commerciale e turistico, a seguito degli incontri intercorsi fra le parti, finalizzato a definire il contenuto discrezionale del titolo abilitativo relativo al progetto imprenditoriale, anche sulla base delle richieste avanzate,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA

1. La premessa e gli atti richiamati costituiscono parte integrante del presente accordo e si devono intendere in questo integralmente riportati.

ART. 2 OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Il presente accordo attiene alla definizione delle compensazioni ambientali

ALL. C

necessarie per l'attuazione dell'intervento specificato al successivo art. 3, ai sensi dell'art. 4.3.1 delle norme di attuazione del Piano Operativo Inter-Comunale (POC), in base ad una Verifica Integrata di Sostenibilità Territoriale e Ambientale - VISTA (Allegato n. __) effettuata in conformità al Complemento n. 1 al medesimo piano.

2. Il presente accordo regola altresì i contenuti e modalità attuative degli interventi previsti al successivo art. 3, in conformità ai contenuti del PSC e del RUE, nonché della normativa e della pianificazione sovraordinati vigenti al momento della sottoscrizione.

3. Qualsiasi modifica non prevista dal presente accordo deve essere concordata fra le parti e costituisce variante allo stesso.

4. Il presente accordo diviene per il Proponente immediatamente efficace dal momento della sua sottoscrizione. L'efficacia dell'accordo nei confronti del Comune è subordinata all'approvazione del progetto da parte dell'ente competente.

5. La sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà, in quanto la stessa verrà trasferita in fase di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione con appositi atti in forma pubblica (le cui spese dovranno far carico sul Proponente).

7. In virtù di quanto esposto negli articoli a seguire, il presente accordo presenta il requisito del "pubblico interesse" richiesto dall' art. 11 della L 241/1990 e s. m. i.

ART. 3 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

1. L'intervento ha per oggetto:

(Inserire

ALL. C

oggetto dell'intervento), così come definito nell'allegato schema, facente parte integrante e sostanziale del presente accordo (Allegato n. ___) redatto dal proponente.

2. _____ (Inserire descrizione sintetica delle finalità che con il progetto si intende conseguire).

3. L'area è identificata al Catasto Terreni del Comune di _____ al Foglio __, Particelle __, di superficie catastale totale di mq _____;

4. I parametri urbanistico/edilizi dell'intervento, coerenti con quanto previsto dai vigenti PSC e RUE, sono così sintetizzati:

SF/SAU: mq _____

SUL: mq _____, di cui mq _____ ad uso _____ e mq _____ ad uso _____

5. L'intervento sarà così articolato:

– _____ (Inserire descrizione dell'intervento oggetto dell'accordo).

ART. 4 COMPENSAZIONE AMBIENTALE

1. Le opere di compensazione ambientale, sono da realizzare all'interno del comparto _____ come perimetrato, ovvero nell'Ambito/Sub-Ambito _____, a cura del Proponente o chi per esso (Indicare).

La loro quantificazione è sintetizzata come di seguito e la localizzazione e specificazione è desumibile dalla scheda intervento (Allegato n. ___).

Aree a destinazione naturalistico-forestale: mq _____

Fasce di ambientazione delle infrastrutture per la mobilità: mq _____

Interventi di sicurezza idraulica e idrogeologica: mq _____

Opere di efficientamento energetico: mq _____

ALL. C

Aree da destinare ad alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS): mq _____

Totale: mq _____

(Ovvero)

1. In luogo delle opere di compensazione ambientale definite in base alla Verifica Integrata di Sostenibilità Territoriale e Ambientale (VISTA), di cui al precedente art. 1, è stato determinato il controvalore economico di dette opere, pari ad Euro _____ (_____), da destinare alla realizzazione di interventi da parte dell'Amministrazione comunale, in conformità all'art. 4.3.1, comma 5, delle norme di attuazione del POC.

ART. 5. OBBLIGHI DEL PROPONENTE

1. Il Proponente, si impegna a:

a) eseguire gli interventi descritti al precedente art. 3 nei modi e tempi stabiliti al successivo art. 6;

b) realizzare le opere di compensazione ambientale, così come definite al precedente art. 4, contestualmente all'intervento di cui sopra. La realizzazione delle opere di compensazione ambientale definite nel presente accordo risultano condizione necessaria per la conformità dell'intervento e l'avvio dell'attività;

(Ovvero)

b) corrispondere all'Amministrazione comunale il controvalore delle opere di compensazione ambientale, così come determinato al precedente art. 4, al momento del perfezionamento del titolo abilitativo edilizio necessario per gli interventi di cui al precedente art. 3;

c) rendere edotti i propri aventi causa a qualsiasi titolo dell'esistenza del presente accordo, riportandone esplicito riferimento negli eventuali atti di

ALL. C

compravendita e di eventuale gestione, affinché l'acquirente/gestore si impegni a rispettarlo.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Proponente relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto;

d) a _____ *(Inserire descrizione di eventuali ulteriori obblighi scaturenti dall'accordo).*

2. Saranno a carico del Proponente tutte le certificazioni, abilitazioni ed autorizzazioni comunque denominate richieste dalla normativa vigente o dalle corrette regole di esecuzione, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le certificazioni impiantistiche, l'accatastamento e gli eventuali collaudi statici.

3. A prestare idonea garanzia fideiussoria pari al _____ % del valore delle opere /aree di compensazione, entro la data di rilascio del titolo abilitativo, a favore del Comune, e deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. Ciò, nei casi in cui le opere / aree rimangano in disponibilità e gestione del proponente e che lo stesso debba provvedere alla adeguata e costante manutenzione. La garanzia fideiussoria deve avere validità illimitata, ovvero fino a che perdura l'opera che ha generato la compensazione ambientale ovvero fino a che il Comune stesso non ne autorizzi lo svincolo per ragioni di pubblico interesse.

4. Gli obblighi di cui al presente articolo costituiscono obbligazioni assunte

ALL. C

volontariamente dal Proponente e costituiscono onere ulteriore rispetto alla corresponsione eventuale del contributo di costruzione di cui al Titolo III della LR 15/2013 e s. m. i.

ART. 6 OBBLIGHI DEL COMUNE

1. Il Comune si impegna ad esprimere nell'ambito della Conferenza dei Servizi, di cui alla L 241/1990 es. m. i., a mezzo del proprio referente, una valutazione favorevole all'intervento, qualora il progetto rispetti i contenuti del presente accordo, nonché gli strumenti urbanistici e le normative vigenti.

2. Il Comune provvederà ad effettuare controlli saltuari nei casi di cui al comma 3 del precedente art. 6.

ART. 7 TERMINI DI ATTUAZIONE E VALIDITA' DELL'ACCORDO

1. Il presente Accordo è sottoscritto nell'ambito della Conferenza dei Servizi indetta ai sensi della L. 241/90 e s. m. i. entro la data di conclusione della stessa ed è parte integrante del Titolo Abilitativo.

2. Entro i termini previsti nel titolo abilitativo, il Proponente dovrà dare inizio e concludere i lavori previsti nel progetto approvato, nonché alle opere di compensazione ambientale definite al precedente art. 4 (*eventuale*).

3. Tutti i tempi sopra indicati sono da considerarsi perentori, salvo proroga motivata concessa dall'ente competente al rilascio del titolo abilitativo.

ART. 8 CONDIZIONI DI EFFICACIA DELL'ACCORDO

1. Il presente accordo decade, senza che nulla sia dovuto alle parti, qualora non venga rilasciato il titolo abilitativo per motivazioni non adducibili alle stesse, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, pareri contrari espressi dagli enti competenti, oppure sopravvenute disposizioni normative che impediscono di fatto l'attuazione dell'intervento previsto.

ALL. C

2. Il Comune si riserva la possibilità di promuovere eventuali modifiche al presente accordo, previa intesa con il Proponente, qualora ciò dovesse risultare necessario ai fini della tutela di un interesse pubblico, alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

3. Qualora a seguito delle suddette modifiche non si raggiunga un'intesa, si potrà recedere dal presente accordo senza ulteriori adempimenti a carico delle parti.

4. L'efficacia conformativa delle potenzialità edificatorie dei suoli previste dal presente accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3 dell'art.18 della LR 20/2000 e s. m. i., al perfezionamento del titolo abilitativo.

5. Nei casi in cui dopo la Segnalazione Certificata di Agibilità, le opere di compensazione ambientale debbano essere costantemente mantenute e correttamente gestite, ed il proponente o chi per esso non vi provveda, il Comune, nelle more di infruttuoso sollecito a provvedere, può avvalersi della garanzia fideiussoria prestata (art. 6 comma 3).

ART. 9 INADEMPIENZE ALL'ACCORDO

1. Qualora il Proponente risulti inadempiente agli obblighi assunti, il Comune potrà recedere dal presente accordo, con diritto in ogni caso al risarcimento dei danni, nei quali sono comprese anche le spese amministrative dell'iter procedurale e quelle per ripristinare lo stato di fatto dei terreni interessati o eventualmente il completamento delle opere.

2. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano

ALL. C

state portate a conoscenza da parte del Proponente a tutti gli aventi causa a qualsiasi titolo, il Comune si riserva la facoltà di assumere nei confronti dello stesso soggetto attuatore tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi pubblici.

3. Qualora il progetto presentato nei tempi e nei modi stabiliti nel presente accordo, non venga approvato entro i termini previsti per legge, il soggetto attuatore potrà presentare rinuncia alla realizzazione dell'intervento, senza che nulla sia dovuto nei confronti dell'Amministrazione Pubblica.

4. Il Comune potrà recedere dal presente accordo in qualsiasi momento per ragioni di pubblico interesse, ai sensi di quanto previsto dall'art. 11, comma 4, della L. 241/1990, e s. m. i.

ART. 10 ONERI

1. Saranno a carico del Proponente tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione. Saranno altresì a carico del Proponente tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate dagli enti competenti in sede di Conferenza dei Servizi, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od altre che si rendessero eventualmente necessarie.

ART. 11 RICHIAMI NORMATIVI E CONTROVERSIE

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11 della L 241/1990 e s. m. i., nonché i

ALL. C

principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili.

ART. 12 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Le parti acconsentono al trattamento dei dati personali, nei limiti strettamente indispensabili per l'attuazione degli obblighi previsti nel presente accordo, secondo i principi fissati dalla L 196/2003 e s. m. i.

ART. 13 DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente accordo impegna le parti fin dal momento della sua sottoscrizione.

2. Ai fini dell'imposta di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa.

3. Il presente atto è registrabile in caso d'uso, a termini dell'art. 5, comma 2, del DPR 131/1986 e s. m. i.

4. Il presente atto, formato e stipulato in modalità elettronica, è stato redatto con strumenti informatici, con imposta di bollo assolta mediante pagamento Modello F23 in data __/__/____, e sottoscritto con firma digitale, ai sensi dell'art. 1 comma 1, lett. s), del D.lgs. n. 82/2005 "Codice di Amministrazione digitale" *(solo per titolari di firma digitale)*.

Ovvero

4. Il presente atto, formato e stipulato in modalità elettronica, e cartacea, con imposta di bollo assolta mediante pagamento Modello F23 in data __/__/____, e sottoscritto con firma sul cartaceo, opportunamente scansionato e firmato digitalmente, dal Rappresentante del Comune, a garanzia della firma non digitale apposta dalla controparte privata, ai sensi dell'art. 1 comma 1, lett. s), del D.lgs. n. 82/2005 "Codice di Amministrazione

ALL. C

digitale”.

ALLEGATI AL PRESENTE ACCORDO

- N. _____ Schema Intervento
- N. _____ Scheda Vista
- N. _____ *Altro specificare:*

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo e data _____

Per il Comune di _____ : Il Geom./Arch./Ing.

Firma _____

(F.to digitalmente)

Per il Proponente _____ : Il sig./La sig.ra

Firma _____

(F.to digitalmente)