

ALL. B

COMUNE DI _____

Provincia di Ferrara

REPUBBLICA ITALIANA

Rep. N.

OGGETTO: ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 18

DELLA LR 20/2000 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

ALL. B

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

PREMESSO CHE

- L'art. 18 della LR n. 20 del 24/03/2000 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio) e s. m. i. prevede che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

- Il medesimo art. 18 prevede che:

a) l'accordo indichi le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate;

b) l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;

c) l'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

d) per quanto non disciplinato dalla medesima LR 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990;

ALL. B

- L'Unione dei Comuni Terre e Fiumi, a cui è stata conferita la funzione dell'Urbanistica, con propria delibera di Consiglio n. 42 del 29/09/2015, 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., così come successivamente modificati ed integrati;

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

- 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. 18 della LR 20/000 e s. m. i., che definiscano le dotazioni territoriali e/o opere di compensazione necessarie;

- L'Unione, con la delibera di GU n. __ del __/__/__ ha provveduto all'approvazione dello SCHEMA TIPO di "Accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s. m. i., per l'attuazione di intervento diretto";

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

ALL. B

- 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 __/__/____, in quanto _____

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

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

_____ di sottoscrivere apposito

Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s. m. i.;

- L'intervento in oggetto ricade in area classificata dai vigenti PSC e RUE come di seguito: _____;

VISTA la LR 20 del 24/03/2000 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio), in particolare l'art. 18;

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

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 l'assetto urbanistico dell'area, anche sulla base delle

ALL. B

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 dotazioni territoriali e/o opere di compensazioni necessarie per l'attuazione dell'intervento specificato al successivo art. 3, da trasmettere all'Area Gestione del Territorio dell'Unione Terre e Fiumi, per essere assunto nel Piano Operativo Inter-Comunale (POC), adottato / approvato con delibera di Consiglio Unione n. ___ del __/__/____, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s. m. i.

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 dell'Unione Terre e Fiumi, 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 dell'intervento a cura dell'Unione a cui il Comune ha delegato la funzione urbanistica ed edilizia.

5. Con il presente accordo, il Comune si impegna a dare mandato all'Unione Terre e Fiumi affinché recepisca l'intervento nel Piano Operativo Inter-

ALL. B

Comunale (POC) ai sensi di quanto previsto dall'art. 34 della LR 20/2000 e s.

m. i.; pertanto la sua sottoscrizione non ha effetti abilitativi ai fini urbanistici

ed edilizi, ma è un'intesa preliminare condizionata al suo recepimento nello

strumento urbanistico predetto e al rilascio del titolo abilitativo edilizio se e in

quanto necessario.

6. 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 "rilevante interesse per la comunità locale" richiesto

dall' art. 18 della L R 20/2000 e s. m. i.

ART. 3 TRASFORMAZIONE URBANISTICA: DESCRIZIONE

DELL'INTERVENTO

1. L'intervento ha per oggetto:

_____, così come

definito nell'allegato schema redatto dal proponente, facente parte integrante

e sostanziale del presente accordo.

2. _____ (*Inserire*

la 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

ALL. B

dai vigenti PSC e RUE dell'Unione Terre e Fiumi, sono così sintetizzati:

SF/SAU: mq _____

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

5. L'intervento sarà così articolato:

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

6. Le dotazioni territoriali necessarie per l'attuazione dell'intervento (ex standard urbanistici), ovvero le opere di compensazione ambientale, sono da realizzare all'interno del comparto come perimetrato, ovvero nel comparto _____, a cura del Proponente o chi per esso e cedere al Comune. La loro quantificazione è sintetizzata come di seguito e la localizzazione e specificazione è desumibile dalla scheda intervento (Allegato n. ____).

Parcheggi pubblici: mq _____

Verde pubblico: mq _____

Altro (specificare): mq _____

Totale: mq _____

(Inserire eventuali ulteriori accordi fra proponente e Amministrazione Comunale con le motivazioni)

7. Sarà a cura dell'Unione Terre e Fiumi, a cui il presente Accordo è trasmesso, rilasciare il titolo abilitativo necessario alla esecuzione delle opere, ai sensi della LR 15/2013 e s. m. i., se ed in quanto necessario, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i

ALL. B

pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta.

ART. 4. OBBLIGHI DEL PROPONENTE

1. Il Proponente, si impegna a:

a) presentare, entro il termine previsto al successivo art. 6, il progetto dell'intervento in conformità allo schema allegato al presente accordo, redatto dallo stesso, per il rilascio del titolo abilitativo se ed in quanto necessario, così come eventualmente adeguato alle prescrizioni degli enti competenti ad esprimere pareri, autorizzazioni o nulla osta, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'intervento stesso, e/o alle modifiche concordate con l'Amministrazione, ai sensi del comma 3 del precedente art. 2 del presente accordo, nonché secondo quanto prescritto dal RUE vigente, e ad eseguire gli interventi nei modi e tempi stabiliti al successivo art. 5;

b) a prestare e presentare le idonee garanzie finanziarie a tutela delle obbligazioni nei confronti del Comune, per l'attuazione dell'intervento, in sede di titolo abilitativo di cui alla precedente lettera a) o altro provvedimento equipollente. In particolare, per le opere di compensazione ambientale necessarie per la realizzazione dell'intervento, la garanzia fideiussoria da prestare deve essere del valore delle opere di compensazione, 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. La validità della garanzia deve essere fino alla data del collaudo positivo delle opere realizzate e la loro cessione al Comune che

ALL. B

quindi potrà procedere allo svincolo.

c) a rendere edotti i propri aventi causa a qualsiasi titolo dell'esistenza del presente accordo, riportandone esplicito riferimento negli eventuali atti di 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 concordare con il Comune le modalità di trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo e a comunicare detto trasferimento all'Unione, mediante invio di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata, ovvero di PEC, entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi;

e) a _____

(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. Gli obblighi di cui al presente articolo costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dal Proponente e costituiscono onere ulteriore rispetto alla corresponsione eventuale del contributo di costruzione di cui al Titolo III della

ALL. B

LR 15/2013.

ART. 5 OBBLICHI DEL COMUNE

1. Il compito del Comune, avendo delegato la funzione urbanistica all'Unione

Terre e Fiumi è quello di:

a) dare mandato all'Unione Terre e Fiumi, attraverso atto deliberativo

dell'organo competente, per recepire nel POC dell'Unione medesima, ai

sensi di quanto disposto dall'art. 34 della LR 20/2000 e s. m. i.,

l'intervento in oggetto così come definito al precedente art. 3 e specificato

nello schema allegato al presente accordo redatto dallo stesso

proponente;

b) dare indicazioni all'Unione Terre e Fiumi per il rilascio del titolo abilitativo

per l'intervento, qualora necessario, conforme allo schema allegato al

presente accordo, così come eventualmente modificato a seguito delle

prescrizioni degli enti competenti, nonché alle disposizioni del PSC e del

RUE vigenti e alle norme e ai piani sovraordinati.

2 Il Comune, si riserva la facoltà di effettuare una verifica dopo TRE anni

dall'approvazione del POC onde valutare lo stato di attuazione dello stesso.

3. A seguito della suddetta verifica, per mutate intenzioni o sopravvenute

difficoltà del Proponente, potrà essere approntata una variante al POC per

eliminarne l'area e/o immobile inserito e/o intervento, previo liberatoria dello

stesso Proponente. Detta necessità sarà comunicata all'Unione Terre e

Fiumi per gli adempimenti di competenza.

4. Il Comune rilascerà specifica autorizzazione all'intervento nel caso si tratti

di opere su suolo pubblico ovvero sottoscriverà con il Proponente la

ALL. B

convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, conforme ad un proprio schema che ne regolerà modalità di attuazione, di consegna e le garanzie di corretta esecuzione.

6. Il Comune prenderà in carico al patrimonio comunale le opere realizzate di cui all'art. 3 comma 6, solo dopo la loro completa realizzazione e certificazione / collaudo di esecuzione a regola d'arte. Con la presa in carico, il Comune svincolerà le Garanzie Fideiussorie prestare dal proponente. Della conclusione del procedimento, verrà data comunicazione all'Unione Terre e Fiumi trasmettendo copia degli atti.

ART. 6 TERMINI DI ATTUAZIONE E VALIDITA' DELL'ACCORDO

1. Entro _____ dal recepimento nel POC del presente accordo, il Proponente dovrà presentare la richiesta di titolo abilitativo, ovvero la richiesta di autorizzazione al Comune, per l'approvazione del progetto di intervento proposto conforme allo schema progettuale allegato al presente accordo, così come eventualmente adeguato alle prescrizioni degli enti competenti e/o alle modifiche concordate con l'Amministrazione, ai sensi del comma 3 del precedente art. 2 del presente accordo.

2. Entro il termine previsto nel titolo abilitativo, ovvero nell'autorizzazione del Comune, il Proponente, dovrà dare inizio ai lavori previsti nel progetto approvato.

3. Entro i termini previsti nel titolo abilitativo, ovvero nell'autorizzazione del Comune, il Proponente dovrà realizzare e cedere all'Amministrazione comunale le dotazioni territoriali, nonché le altre opere eventualmente previste nel presente accordo e meglio precisate all'art. 3 comma 6.

ALL. B

4. Tutti i tempi sopra indicati sono da considerarsi perentori, salvo proroga motivata concessa dall'Unione in accordo con il Comune.

ART. 7 CONDIZIONI DI EFFICACIA DEL PRESENTE ACCORDO

1. Il Comune, in concerto con l'Unione, 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, in coerenza con le indicazioni della pianificazione urbanistica.

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

3. Il Comune, si riserva la facoltà di effettuare una verifica dopo TRE anni dall'approvazione del POC onde valutare lo stato di attuazione dello stesso.

4. A seguito della suddetta verifica, per mutate intenzioni o sopravvenute difficoltà del Proponente, potrà essere approntata una variante al POC per eliminarne l'area e/o immobile inserito e/o intervento, previo liberatoria dello stesso Proponente. Detta necessità sarà comunicata all'Unione Terre e Fiumi per gli adempimenti di competenza.

5. 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., all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui lo stesso accederà (POC).

ALL. B

ART. 8 INADEMPIENZE ALL'ACCORDO

1. Qualora il Proponente non presenti la richiesta di approvazione del progetto di intervento e la richiesta del titolo abilitativo, se ed in quanto necessario, ovvero l'autorizzazione all'Amministrazione comunale entro i termini previsti al precedente art. 6, comma 1, del presente accordo, il Comune si riserva la facoltà di richiedere ai competenti uffici dell'Unione Terre e Fiumi, di stralciare dal POC la previsione dell'intervento in oggetto, senza che nulla sia dovuto alla controparte.

2. Qualora il Proponente non rispetti i termini previsti ai commi 2 e 3 del precedente articolo 6 del presente accordo, fatto salvo quanto previsto al comma 4 del predetto art. 6, il Comune si riserva di avvalersi delle garanzie finanziarie presentate, allegate al titolo abilitativo, ai sensi di quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

3. 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 per gli aspetti della pianificazione urbanistica, e quelle per ripristinare lo stato di fatto dei terreni interessati o eventualmente il completamento delle opere.

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

ALL. B

5. Qualora l'intervento non venga recepito nel POC, il Proponente si potrà ritenere sollevato dagli obblighi contenuti nel presente accordo; in tal caso, non sarà dovuta nessuna somma, a qualsiasi titolo, né per risarcimento né a titolo di rimborso delle spese sostenute.

6. Qualora il progetto presentato nei tempi e nei modi stabiliti al precedente art. 6, comma 1, del 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. In tal caso, si dovrà provvedere allo stralcio della previsione dell'intervento dal POC, ai sensi di quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

7. Il Comune potrà recedere dal presente accordo in qualsiasi momento per ragioni di pubblico interesse.

ART. 9 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 da Amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui lo stesso acceda, 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

ALL. B

eventualmente necessarie. Il Proponente potrà avvalersi di professionisti di propria fiducia.

ART. 10 RICHIAMI NORMATIVI E CONTROVERSIE

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 LR 20/2000 e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 dell'art.11 della L 241/1990 e loro successive modifiche e integrazioni.

2. In particolare, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi, sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

ART. 11 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. 12 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

ALL. B

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 digitale".

ALLEGATI AL PRESENTE ACCORDO

- N. _____ schema intervento redatto dal proponente
- N. _____ (Altro)

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)