

SCHEMA DI ACCORDO EX ART. 6 L.R. 11/04

tra

IL COMUNE DI VICENZA

e

Il sottoscritto Achille Variati, nato a Vicenza il 19/1/1953, domiciliato per la carica in Vicenza, presso la sede comunale, che interviene ed agisce in rappresentanza del Comune di Vicenza (codice fiscale e partita I.V.A. 00516890241) nella sua qualità di Sindaco, in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Vicenza, 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, con Delibera del Consiglio Comunale n° 84 dell'11 dicembre 2009, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, di qui in avanti denominato “PAT”, ai sensi dell'Art. 15 della LR 11/04;
- che il PAT, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.84 dell'11 dicembre 2009, in data 26 agosto 2010 è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 LR 11/04;
- che la Giunta Regionale con Deliberazione n. 2558 del 2 novembre 2010 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della LR 11/04 l'approvazione del PAT del Comune di Vicenza di cui alla Conferenza dei Servizi del 26 agosto 2010;
- che in data 15 dicembre 2010 il PAT del Comune è divenuto efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n° 88 del 30 novembre 2010 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Regionale;
- che il PAT è strutturato come piano orientato e finalizzato alla costruzione della Città Pubblica e come strumento per integrare e coordinare le risorse private negli investimenti necessari per conseguire quell'obiettivo insieme a quelli di natura privatistica;

- che a tal fine nel PAT sono state indicate le cosiddette Azioni di riqualificazione e riconversione, recependo le intese preliminari presentate da soggetti privati ritenendole compatibili e sinergiche al perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse;
- che dette azioni sono disciplinate dall'art. 25 delle NTA che prevede che dette azioni siano oggetto di apposita proposta di convenzione per l'inserimento nel Piano degli Interventi (di seguito "PI");
- che tra le azioni di cui sopra è stata inclusa l'intesa preliminare presentata dalla Ditta in data _____ e acquisita al P.G. n. _____ ;¹
- che con atto del Consiglio Comunale P.G. n. 51501 del 25 luglio 2011 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco 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 a seguito dell'illustrazione del Documento del Sindaco, e in linea con l'atto, la Ditta ha presentato in data _____ acquisita al P.G. n. _____ una proposta di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune.
- che, come previsto nel PAT la Ditta 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:
_____ ;
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia in:
_____ ;
- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che la Ditta si è fatta carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta acquisendo pareri preliminari o facendo ulteriori verifiche;²
- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi.

VISTI

- la LR 11/04, 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 LR 11/04, 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

¹ Nei casi in cui il PAT ha recepito intese preliminari presentate da privati. Negli altri casi dovrà essere descritto l'interesse pubblico e dimostrata la compatibilità con il PAT.

² Nel caso per esempio di vincoli, fasce di rispetto, particolari condizioni ambientali.

previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede.

DATO ATTO CHE

1. La Ditta _____ è proprietaria piena ed esclusiva degli immobili – di qui in avanti indicati come “Immobili” - siti in Comune di Vicenza 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:
 - a) indicazione e dati individuativi della Ditta e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;
 - b) individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del PAT in scala 1:10.000, su PRG/PI vigente in scala 1:5000 e su planimetria catastale in scala 1:2.000;
 - c) documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di ripresa;
 - d) rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche e sopra e sottoservizi;
 - e) relazione tecnica contenente:
 - l'analisi della pianificazione comunale con particolare riferimento al PAT e ad eventuali piani di settore;
 - l'analisi della pianificazione sovracomunale (quali ad esempio *il PTCP e il Piano di Assetto Idrogeologico - P.A.I.*, etc.);
 - l'analisi dei vincoli presenti;
 - la descrizione urbanistica ed edilizia esistente e dell'intervento di progetto con la contestualizzazione con l'immediato intorno e con il contesto territoriale e il quadro degli interventi in corso e pianificati nell'area dove si inserisce;
 - la tabella dei dati di progetto (superficie territoriale, superficie utile, superficie coperta, altezze, destinazioni, ecc.);
 - la sintesi dello studio di impatto sulla mobilità nei casi previsti dal regolamento viario (intesa come insieme di tutte le componenti: traffico privato/viabilità, trasporto pubblico, bici, pedone) di cui al successivo punto n), 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 le correlazione tra l'analisi sulla mobilità e le scelte urbanistiche effettuate;

- lo stato delle eventuali procedure di bonifica in corso;
 - descrizione dei principali effetti sull'ambiente degli interventi proposti (sia positivi che negativi), con particolare riferimento alle matrici suolo, acqua e aria. La relazione dovrà evidenziare se l'intervento è soggetto alle procedure VIA ex LRV n.10/1999;
 - la sintesi dello studio di compatibilità idraulica, con relativa indicazione di eventuali interventi compensativi;
 - i costi di realizzazione degli interventi (demolizioni, bonifiche, urbanizzazioni, realizzazione degli edifici, valori delle aree in caso di cessioni o trasferimenti di proprietà) distinti tra pubblici e privati valutati sulla base del prezzario approvato ed aggiornato periodicamente dalla Regione Veneto ai sensi dell'art. 12, comma 2 della LR 27/2003;
 - 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 realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita dal Comune;
- f) schema di assetto generale (*masterplan*) al fine di mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, con l'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 all'Amministrazione Comunale;
- g) planimetria e profili quotati contenenti la dimostrazione del rispetto delle distanze (da strade, edifici, confini, aree pubbliche) estesa anche fuori ambito;
- h) profilo del terreno ante e post operam;
- i) principali profili longitudinali e trasversali degli interventi previsti;
- j) descrizione sommaria degli spazi scoperti sia pubblici che privati;
- k) sintesi delle principali caratteristiche infrastrutturali (strade, parcheggi, aree verdi, sottoservizi);
- l) ove necessario progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 con viste aree di inserimento ambientale;
- l) elaborato a dimostrazione della qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche ed ambientali con rispetto della normativa vigente in materia;
- m) indagine preliminare di caratterizzazione delle aree (matrici suolo e acqua) nel caso di siti potenzialmente inquinati (ad esempio sede di attività artigianali-industriali-commerciali, presenza di cisterne interrate ecc.) per verificare la situazione esistente e l'eventuale necessità di presentazione del piano di bonifica prima dell'attuazione degli interventi;
- n) studio di impatto sul sistema della mobilità nei casi previsti dal regolamento viario (inteso come insieme delle diverse componenti: traffico privato (auto, moto, veicoli leggeri, merci), trasporto pubblico (autobus urbano ed extraurbano e treno, se necessario), bicicletta, pedone, che si articola nei seguenti punti:

- rappresentazione dello stato di fatto dell'offerta di mobilità nel settore interessato dall'intervento (rete stradale, sosta, linee di trasporto pubblico comprensiva di fermate, rete ciclabile e pedonale), e rappresentazione dei flussi di traffico esistenti nella viabilità principale nei momenti più significativi della giornata; la documentazione deve essere presentata mediante relazioni descrittive e tavole grafiche in scale adeguate;
 - valutazione d'impatto: stima della domanda di mobilità generata e attratta dall'insediamento per tutti i tipi di destinazione urbanistica, definizione dell'ambito di influenza dell'insediamento sul sistema della mobilità, valutazione degli effetti qualitativi e quantitativi sulla mobilità, valutazione funzionale degli effetti (flussi/capacità, analisi delle intersezioni, simulazioni mediante modelli statici e dinamici, nei casi più rilevanti); la documentazione deve essere presentata mediante relazioni descrittive e tavole grafiche in scale adeguate;
 - proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità: eventuale descrizione delle alternative di progetto; descrizione del funzionamento interno all'ambito dell'insediamento dal punto di vista della mobilità e del funzionamento esterno all'ambito (almeno nei riguardi della viabilità principale), rappresentazione della nuova offerta di mobilità proposta in tutte le sue componenti e verifiche funzionali per la dimostrazione della sua capacità di assorbire il traffico indotto, anche mediante l'ausilio di modelli di simulazione (statici o dinamici); la documentazione deve essere presentata mediante relazioni descrittive e tavole grafiche in scale adeguate;
- o) valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGR 3173 del 10 ottobre 2006 (o dichiarazione di non incidenza);
- p) altre eventuali indagini connesse alle specifiche caratteristiche della proposta;
- q) 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 e ai criteri progettuali tesi a evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;
- r) elaborato con l'indicazione delle aree oggetto di eventuale trasferimento di proprietà: planimetria e dimostrazione aree;
- s) 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);
4. che nella fase successiva, in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, 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 convenzionato, 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 _____, 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 dell'accordo.

Art. 2 – Finalità

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

In particolare:

a) la Ditta si impegna:

- a realizzare e a cedere le seguenti opere di urbanizzazione:

- _____

- _____

meglio identificate negli allegati _____ ;

- a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere sono stimati in _____ gg a partire dal rilascio del permesso di costruire delle stesse;

- a realizzare secondo le direttive del Comune e cedere in proprietà al Comune l'immobile e/o l'area meglio identificato negli allegati _____ ;

- che i costi di esercizio delle opere ad uso pubblico sono così ripartiti:

_____ ;

- che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui al punto 5 delle premesse sono a carico della Ditta e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo.

- a realizzare fabbricati residenziali in classe energetica A e di perseguire obiettivi di risparmio energetico degli edifici e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

- altro: _____ meglio identificato negli allegati _____ ;

b) il Comune si impegna:

- a recepire nella proposta di PI i contenuti urbanistici della proposta presentata dalla Proponente;

- altro _____ .

Art. 3 – Obiettivi

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

a) La Ditta:

b) Il Comune

Art. 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa

Entro ____ gg dall'entrata in vigore del PI la Ditta si impegna a sottoscrivere la convenzione attuativa secondo lo schema allegato al PI .

Art. 5 – Bonifiche dei suoli e degli immobili

La Ditta si impegna a eseguire a propria cura e spese le opere delle eventuali bonifiche ambientali, al fine di rendere compatibile la destinazione d'uso dell'area in oggetto con la qualità dei suoli e delle acque oggetto di indagine ambientale, in conformità al progetto che verrà approvato con atto del Direttore del Settore Ambiente, Tutela del Territorio e Igiene a seguito della Conferenza di Servizi.

Il relativo piano delle bonifiche costituisce integrazione alla convenzione attuativa di cui al precedente articolo.

Art. 6 – Attuazione degli interventi

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

Entrambi i casi saranno subordinati alla stipula, a cura e spese della Ditta, tra il Comune e la Ditta, della convenzione attuativa di cui all'art.4, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

Art. 7 - Validità dell'accordo

La validità del presente accordo cessa in caso di mancato inserimento nel PI dei contenuti previsionali urbanistici entro il termine di mesi 12 dalla sottoscrizione.

Detti contenuti si intendono inseriti nel PI all'atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

Art. 8 - 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 come modificata dalla L. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 9 - Obbligazioni di carattere generale

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

Art. 10 - Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono disciplinate dal D.Lgs 2.7.2010 n. 104 allegato 1 art.7.

Si allega:

_____ .

Vicenza,

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per il Comune
Il Sindaco

per la Ditta
Sig.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

	Documentazione con l'indicazione e i dati individuativi della Ditta e la dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta
	Individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del PAT in scala 1:10.000, su PRG/PI vigente in scala 1:5000 e su planimetria catastale in scala 1:2.000
	Documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di ripresa
	Rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti
	Relazione tecnica con i contenuti di cui al punto 4 lettera e) della premessa dello schema di accordo
	Schema di assetto generale (<i>masterplan</i>) al fine di mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, con l'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 all'Amministrazione Comunale
	Planimetria e profili quotati contenenti la dimostrazione del rispetto delle distanze (da strade, edifici, confini, aree pubbliche) estesa anche fuori ambito
	Profilo del terreno ante e post operam
	Principali profili longitudinali e trasversali degli interventi previsti
	Descrizione sommaria degli spazi scoperti sia pubblici che privati
	Sintesi delle principali caratteristiche infrastrutturali (strade, parcheggi, aree verdi, sottoservizi)
	Ove necessario progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 con viste aree di inserimento ambientale
	Elaborato a dimostrazione della qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche ed ambientali
	Indagine preliminare di caratterizzazione delle aree (matrici suolo e acqua) nel caso di siti potenzialmente inquinati (ad esempio sede di attività artigianali-industriali-commerciali, presenza di cisterne interrato ecc.) per verificare la situazione esistente e l'eventuale necessità di presentazione del piano di bonifica prima dell'attuazione degli interventi
	Studio di impatto sul sistema della mobilità nei casi previsti dal regolamento viario
	Valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGR 3173 del 10 ottobre 2006 (o dichiarazione di non incidenza)
	Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006 e successive modifiche o integrazioni
	Eventuale elaborato con l'indicazione delle aree oggetto di trasferimento di proprietà: planimetria e dimostrazione aree
	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)
	Pareri acquisiti:
	Altro:

Barrare con una X la documentazione prodotta