

COMUNE DI PORTOGRUARO
PROVINCIA DI VENEZIA

SCHEMA DI

**Accordo pubblico-privato
ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11**

Tra

COMUNE DI PORTOGRUARO, in persona del Sindaco *pro tempore*, con sede in _____, rappresentato ai fini del presente Accordo da _____ nato a _____ il _____, Dirigente dell'Area Tecnica, abilitato a stipulare contratti per conto del Comune di Portogruaro ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. c), della legge 15.05.1997, n. 127 ed in forza della Deliberazione di Consiglio comunale _____, domiciliato per la funzione presso la Sede comunale,

(di seguito per brevità il "**COMUNE**")

e

ISOLA s.r.l., in persona del legale rappresentate *pro tempore* signor _____, nato a _____ il _____, residente a _____, C.F. _____ con sede in _____

(di seguito per brevità il "**PRIVATO**")

di seguito congiuntamente anche le "**Parti**"

PREMESSO CHE

- il COMUNE è dotato di P.A.T. adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 14.1.2013, approvato dalla Conferenza di Servizi in data 16.12.2013 e ratificato con Deliberazione di Giunta provinciale n. 4 del 17.1.2014;
- il PRIVATO ha dichiarato di avere la proprietà di un'area di complessivi mq 4.421,42, così catastalmente descritta: foglio n. 45, mappali n. 75, 76, 266 e 267 come da planimetrie allegate sub lett. **A** (di seguito, l'"**Immobile**");
- l'Area ricade all'interno di una zona classificata dal vigente P.A.T. come "Aree di urbanizzazione consolidata" di cui all'art. 7.1 delle NTA;
- il PRIVATO, con istanza presentata in data 8.5.2013, assunta al n. 19270 di protocollo comunale e successive integrazioni 16/4/2014 prot. n. 16654, il 23/04/2014 prot. n. 17551, il 14/05/2014 prot. n. 20486 e prot. n. e allegata *sub* lett. **B** (il "**Progetto**"), ha manifestato interesse alla realizzazione del progetto, previa tipizzazione urbanistica dell'area di proprietà in sede di P.I., consentendo la destinazione terziario-direzionale e anche residenziale mediante intervento edilizio diretto sottoposto alla disciplina del presente Accordo;
- a titolo di beneficio pubblico il PRIVATO si è impegnato alla realizzazione di:

E
COMUNE DI PORTOGRUARO
Comune di Portogruaro
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0029981/2014 del 16/07/2014
Firmatario: EGIDIO PADOVANI

- sistemazione ed adeguamento via Zappetti;
 - sistemazione pista ciclopedonale via Fondaco;
 - marciapiedi e pista nei pressi della villa Martinelli;
 - pista ciclabile via Friuli;
 - pista ciclabile via Veneto;
- di seguito indicate come opere pubbliche, come da progetto allegato sub **C** ("**Progetto opere pubbliche**").
- l'accoglimento della Proposta presuppone l'adozione e l'approvazione da parte del COMUNE del Piano degli Interventi (PI) relativo all'Immobile, in virtù del quale esso venga tipizzato dal COMUNE compatibile con quanto richiesto;
 - con delibera n. [REDACTED] del [REDACTED] il COMUNE ha adottato il P.I. unitamente alla variante alle NTA del PRG vigente, primo PI, con cui sull'area viene consentita anche la destinazione d'uso a terziario e a residenziale, sotto condizione sospensiva della sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato nei termini già approvati dal COMUNE, come da bozza di accordo allegato alla citata delibera;
 - con delibera n. [REDACTED] del [REDACTED] il COMUNE ha approvato il P.I. con cui sull'Immobile viene consentito quanto sopraddetto, sotto condizione sospensiva della sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato nei termini già approvati dal COMUNE, come da bozza di accordo allegato alla citata delibera;
 - Le Parti intendono concludere il presente accordo pubblico/privato ("**Accordo**") ai termini ed alle condizioni di seguito stabilite.

CIO' PREMESSO, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le Premesse e gli Allegati formano parte integrante del presente Accordo e costituiscono motivo essenziale e determinante della sua conclusione.

2. OGGETTO

2.1 Con il presente Accordo le Parti convengono di realizzare il Progetto, proposto dal PRIVATO mediante il successivo rilascio del Permesso di Costruire, a fronte del riconoscimento a favore del COMUNE del beneficio pubblico di cui al successivo art. 5, alle condizioni ed ai termini di cui al presente Accordo e nel rispetto della vigente normativa edilizia e urbanistica. Il riconoscimento del beneficio pubblico a favore del COMUNE rappresenta una precisa manifestazione di volontà unilateralmente presentata dal PRIVATO con la proposta in data 8.5.2013, assunta al n. 19270 di protocollo comunale allegato sub lett. **D** al presente Accordo ("**Proposta Privato**").

2.2 Le Parti si impegnano, per quanto di propria rispettiva competenza, ad assumere e porre in essere in forma coordinata tutte le azioni necessarie

e funzionali a dare attuazione al presente Accordo.

3. DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

Il PRIVATO dichiara di essere esclusivo ed unico proprietario dell'Immobile, come da atti di proprietà e certificati catastali allegati sub lett. **E** al presente Accordo ("**Titoli di Proprietà**").

4. OBBLIGHI DEL PRIVATO

4.1 Il PRIVATO si impegna a presentare, in conformità al Progetto, istanza di Permesso di Costruire, onde conseguire il titolo edilizio per la realizzazione dei lavori sull'Ambito.

4.2 Il PRIVATO si impegna a realizzare le seguenti opere pubbliche:

- sistemazione ed adeguamento via Zappetti
- sistemazione pista ciclopedonale via Fondaco
- marciapiedi e pista nei pressi della villa Martinelli
- pista ciclabile via Friuli
- pista ciclabile via Veneto

nei termini di cui ai successivi articoli.

5. BENEFICIO PUBBLICO

5.1 Per la conclusione del presente Accordo è stato quantificato in Euro 293.150,00 (duecentonovantatremilacentocinquanta/00) al netto dell'IVA, e di spese tecniche, ovvero stimato in Euro 367.630,00 (trecentosessantasettemilaseicentotrenta/00), comprensivo di IVA, spese tecniche ed oneri per la sicurezza, l'ammontare del Beneficio Pubblico, che il PRIVATO si impegna a corrispondere al COMUNE nei termini ed alle condizioni che seguono (il "**Beneficio Pubblico**").

5.2 Tale quantificazione è stata ritenuta congrua dal COMUNE, giusta nota dell'Ufficio _____ allegata sub **F** al presente Accordo ("**Valutazione congruità Ufficio**").

5.3 Il PRIVATO si impegna a corrispondere al COMUNE il Beneficio Pubblico mediante la realizzazione delle opere pubbliche di cui all'art. 4, in conformità al Progetto sub **C** ed alla successiva cessione delle opere a titolo gratuito al COMUNE.

Ogni maggior onere eventualmente derivante nel corso dell'esecuzione del Progetto sarà a totale ed esclusivo carico del PRIVATO, che comunque si obbliga a realizzare l'Opera come da progetto sub **C**, dallo stesso redatto.

6. ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI DEL PRIVATO

6.1 Il PRIVATO, in considerazione ed in ragione degli obblighi assunti, di cui ai precedenti artt. 4 e 5, si impegna:

- 1) a richiedere, con il supporto collaborativo del Comune, tutti i permessi necessari per la realizzazione del Progetto delle opere pubbliche citate – sub C - entro 3 mesi dalla sottoscrizione della presente;
- 2) a realizzare il Progetto delle suddette opere entro 12 mesi dall'ottenimento dei permessi e dalla consegna delle aree, interessate dai lavori pubblici extra ambito, da parte del COMUNE;
- 3) è facoltà del COMUNE concedere, a suo insindacabile giudizio, proroghe agli anzidetti termini, anche nel caso in cui non ci sia la disponibilità delle aree oggetto di intervento.

6.2 Il Permesso di Costruire relativo all'Ambito è assoggettato:

- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie di comparto, come indicato nelle integrazioni presentate il 14/05/2014 prot. n. 20486, per un costo di Euro 74.478,00 (settantaquattromilaquattrocentosettantotto/00) al netto di IVA e spese tecniche, ovvero stimanti in Euro 92.320,00 (novantaduemilatrecentoventi/00) al lordo di IVA e spese tecniche. In considerazione delle spese di urbanizzazione primaria di ambito viene riconosciuto al PRIVATO lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria fino alla concorrenza della suddetta cifra, al netto dell'IVA e spese tecniche. Alla firma del presente atto dovrà essere consegnata polizza fidejussoria come indicato al successivo art. 7.1 lettera b);
- viene riconosciuto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria fino alla concorrenza dell'importo di Euro 117.390,00 (centodiciassettemilatrecentonovanta/00). Resta inteso tra le parti che dal calcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria, relativo all'intervento privato di cui al presente Accordo, verrà tolto l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria già versati di cui al Permesso di Costruire rilasciato per il medesimo ambito in data 17/5/2012 n. 20765, pertanto non verranno restituiti gli oneri di urbanizzazione secondaria già versati;
- alla corresponsione del contributo di costruzione previsto dalle normative vigenti all'atto del rilascio;
- alla realizzazione, da parte del PRIVATO, dello standard a parcheggio, fatta salva la facoltà di monetizzazione dello standard stesso secondo le disposizioni in vigore nel Comune di Portogruaro.

6.3 Il Progetto delle opere pubbliche, potrà essere realizzato ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 380/2001, trattandosi di opera pubblica comunale, ferma la necessità di acquisire i permessi degli altri Enti competenti (a titolo meramente esemplificativo: Soprintendenza e Genio Civile). Per la realizzazione delle opere pubbliche di cui all'art. 4 il COMUNE offre la massima collaborazione al PRIVATO al fine dell'acquisizione dei pareri da parte degli enti interessati nonché per l'acquisizione della disponibilità delle relative aree.

6.4 Il PRIVATO potrà presentare la richiesta di agibilità relativamente all'Immobile di progetto subordinatamente alla corretta e completa esecuzione del presente Accordo ed alla approvazione del CRE - Certificato di Regolare Esecuzione - delle opere pubbliche previste e di quelle di urbanizzazione di ambito.

7. GARANZIE

7.1.1 Garanzia per l'esecuzione delle opere.

Il PRIVATO, a garanzia dell'integrale adempimento degli obblighi assunti con il presente Accordo ed, in particolare, del rispetto delle condizioni di cui agli articoli 5 e 6, si obbliga a prestare all'atto della sottoscrizione del presente Accordo a favore del COMUNE:

- a) garanzia fideiussoria di Euro 367.630,00 (trecentosessantasettemilaseicentotrenta/00) per le opere pubbliche che si è impegnato a realizzare,
- b) garanzia fideiussoria di Euro 92.320,00 (novantaduemilatrecentoventi/00) per le opere di urbanizzazione/standards primaria di ambito, a prima richiesta, della durata di due anni, con rinuncia alla possibilità di opporre le eccezioni di cui agli artt. 1944 e 1945 c.c., nonché di avvalersi del termine di cui all'art. 1957, comma 1, c.c., rilasciata da Istituto di credito o da primaria Compagnia di assicurazione graditi al COMUNE, per l'importo pari al valore delle opere, da realizzare di cui all'art. 5.1 e art. 6.2 (la "**Garanzia Esecuzione Opere**") - allegato sub **G** al presente Accordo. Il PRIVATO si obbliga a presentare prima della sottoscrizione del presente Accordo la bozza del contratto di fideiussione, per consentire al COMUNE di esprimere il gradimento sull'Istituto di credito o sulla Compagnia d'assicurazione e di valutare la garanzia.

7.1.2 È facoltà del COMUNE obbligare il PRIVATO a modificare la garanzia o a scegliere altro garante, secondo quanto previsto all'art. 7.1.

7.1.3 La Garanzia Esecuzione opere sarà completamente svincolata dopo l'approvazione dei relativi Certificati di Regolare Esecuzione in conformità all'art. 8 del presente Accordo ed a condizione che siano stati rispettati i termini di cui agli articoli 5, 6 ed 8.

7.1.4 Il COMUNE avrà la facoltà di escutere la Garanzia Esecuzione opere in caso di evidente ripetuto inadempimento da parte del PRIVATO agli obblighi del presente Accordo.

7.2.1 Garanzia per i vizi delle opere pubbliche.

- Il PRIVATO, a garanzia dell'adempimento degli obblighi di garanzia per la
- sistemazione ed adeguamento via Zappetti
 - sistemazione pista ciclopedonale via Fondaco

- marciapiedi e pista nei pressi della villa Martinelli
- pista ciclabile via Friuli
- pista ciclabile via Veneto

realizzate in esecuzione del presente Accordo, si obbliga a stipulare polizza assicurativa rilasciata da primaria Compagnia di assicurazione gradita al COMUNE, per un importo pari al 10% dell'importo delle opere sub C di cui all'art. 7.1 lettera a) al lordo di IVA, spese tecniche ed oneri per la sicurezza, della durata di 10 anni a decorrere dalla data del CRE di cui all'art. 8. Il PRIVATO si obbliga a presentare al COMUNE almeno 30 giorni prima della comunicazione di fine lavori copia del contratto di assicurazione, per consentire al COMUNE di esprimere il gradimento sulla Compagnia d'assicurazione ed anche di valutare la polizza.

In ogni caso il PRIVATO cederà al COMUNE ogni diritto derivante dalla stipulazione del contratto di appalto per l'esecuzione delle opere pubbliche sopra richiamate, con la ditta costruttrice della stessa, cosicché dalla conclusione dei lavori ogni pretesa in merito alle responsabilità connesse all'esecuzione degli stessi ed al loro esito potrà essere fatta valere direttamente dal Comune di Portogruaro; di ciò dovrà esserne fatta esplicita menzione nel contratto d'appalto

7.2.2 È facoltà del COMUNE obbligare il PRIVATO a modificare la polizza o a scegliere altra Compagnia d'assicurazione, secondo quanto previsto all'art. 7.2.1.

8. CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE (CRE) ED ASSUNZIONE DELLE OPERE AL PATRIMONIO COMUNALE

8.1 Ad ultimazione delle opere pubbliche e di quelle di urbanizzazione di ambito, il direttore lavori nominato dal PRIVATO ne darà comunicazione scritta al COMUNE e trasmetterà allo stesso una relazione tecnica sulle opere eseguite unitamente ad una dichiarazione sulla loro regolare esecuzione e loro conformità ai progetti approvati, con tutta la documentazione in suo possesso, per consentire al COMUNE di effettuare l'esame tecnico-amministrativo degli atti. Il CRE dovrà essere redatto nel termine massimo di 60 giorni dall'ultimazione dei lavori.

Il Comune provvederà agli adempimenti relativi all'approvazione CRE.

Le spese sono a totale carico del PRIVATO.

Una volta approvato il CRE sarà cura del COMUNE assumere le opere pubbliche realizzate ed eventuali aree relative ad allargamenti/ adeguamenti/rettifiche di sede viaria, al suo patrimonio. Mentre le aree relative allo standards e opere primarie di ambito (verde e parcheggi) resteranno in perpetuo di proprietà privata ma assoggettate ad uso pubblico. Eventuali spese sono a carico del PRIVATO.

8.2 In caso di mancata approvazione del CRE, il PRIVATO si impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare e/o completare le Opere, secondo le risultanze evidenziate ed entro i termini stabiliti dal COMUNE. Scaduto il termine indicato ed in caso di persistente inadempienza del PRIVATO, il COMUNE potrà provvedervi d'ufficio con

spese a carico del PRIVATO e facoltà del COMUNE di escutere la Garanzia, di cui al precedente art. 7.1.1. per la parte di opere sub C non completate.

9. MANUTENZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE

Durante la realizzazione di tutte opere e fino all'approvazione del CRE, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità inerente alle aree interessate dai lavori sono a totale ed esclusivo carico del PRIVATO.

Dopo l'approvazione del CRE e l'assunzione delle sole opere pubbliche al patrimonio comunale, ogni onere di manutenzione ed ogni responsabilità saranno a carico del COMUNE.

10. CESSIONE A TERZI E SUCCESSIONE NELLE OBBLIGAZIONI

10.1 Nel caso di cessione a terzi l'Immobile , il PRIVATO si impegna fin d'ora a precisare in sede di stipula gli obblighi che l'acquirente dovrà assumere con l'acquisto - inserendo copia integrale del presente Accordo nell'atto di trasferimento - la responsabilità, in solido con il PRIVATO, per ogni obbligazione assunta con il presente Accordo nei confronti del COMUNE.

10.2 L'acquirente si accollerà ogni obbligazione assunta con il presente Accordo nei confronti del Comune in particolar modo degli obblighi di garanzia di cui all'art. 7.

11. SPESE E IMPOSTE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla stipula del presente Accordo, anche ai fini della trascrizione nei pubblici registri sono a carico del PRIVATO.

12. ESONERO DI RESPONSABILITA'

Le Parti si danno atto che, ove per qualsiasi motivo il PI e/o i Permessi di Costruire venissero annullati in sede di ricorso giurisdizionale o straordinario da parte di terzi, nessun danno o indennizzo potrà essere richiesto nei confronti del COMUNE dal PRIVATO.

13. CLAUSOLA RISOLUTIVA

13.1.1 Impregiudicate le norme generali in materia di risoluzione nonché eventuali ipotesi espressamente previste nel presente Accordo, il COMUNE avrà la facoltà di risolvere anticipatamente il presente Accordo, qualora il PRIVATO si renda gravemente inadempiente ai propri obblighi contrattuali e non vi ponga adeguato rimedio nei 30 giorni successivi al

ricevimento della relativa comunicazione di messa in mora. In particolare ed a titolo non esaustivo, costituiscono grave inadempimento ai sensi di questo art. 13 la violazione degli obblighi di cui agli artt. 4, 5, 6, 7 e 8 del presente Accordo.

13.1.2 Resta inteso che nessuna delle Parti sarà responsabile verso l'altra per danni o perdite causate da incendio, inondazione, atti governativi, scioperi, eventi naturali, terremoto, forza maggiore o qualsiasi altra causa eccezionale al di fuori del proprio ragionevole controllo ed in ogni caso non imputabile alla Parte ("**Causa di Forza Maggiore**").

13.1.3 La Parte che intenda invocare una Causa di Forza Maggiore dovrà darne prontamente comunicazione all'altra, indicando la natura dell'evento, le conseguenze ad esso connesse e la prevedibile durata dell'impedimento. Qualora l'impedimento dovesse protrarsi per oltre 6 (sei) mesi consecutivi, ciascuna delle Parti avrà la facoltà di recedere dal presente Accordo, dandone semplice comunicazione scritta all'altra.

13.2 In caso di risoluzione anticipata del presente Accordo da parte del COMUNE, il COMUNE avrà in ogni caso diritto al risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento del PRIVATO e si intenderà liberato da ogni obbligo nei confronti del PRIVATO anche in relazione alla possibilità di variare e/o modificare – a proprio insindacabile giudizio – la destinazione urbanistica dell'Immobile con la previgente normativa di riferimento.
In caso di recesso dell'Accordo per sopravvenuti motivi di interesse pubblico da parte del COMUNE valgono le disposizioni di cui all'art. 11.4 della L 241/1990 e successive modifiche.

14. RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

Il presente atto è soggetto a trascrizione a cura e spese del PRIVATO, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

15. CLAUSOLA DI FORO

Per le eventuali controversie relative e/o comunque connesse alla validità, efficacia, interpretazione e/o esecuzione del presente Accordo, è competente il Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

16. CLAUSOLE FINALI

16.1 Qualsiasi patto in deroga alle disposizioni che precedono, di qualsiasi natura esso sia, sarà valido solo se redatto in forma scritta e successivo al presente Accordo.

- 16.2** Qualora una delle clausole dell'Accordo dovesse essere dichiarata invalida, illecita od inefficace dalla competente autorità giurisdizionale, lo stesso continuerà ad avere efficacia per la parte non inficiata da detta clausola, salvo che tale clausola non pregiudichi sostanzialmente il contenuto dell'Accordo o sia stata motivo essenziale per la sua conclusione.
- 16.3** La circostanza che una delle Parti non faccia in qualsiasi momento valere i diritti riconosciuti da una o più clausole dell'Accordo non potrà essere intesa come rinuncia a tali diritti né potrà impedire a tale Parte, di pretenderne successivamente la puntuale e rigorosa osservanza.

Portogruaro, li _____

COMUNE DI PORTOGRUARO

ISOLA s.r.l.

Il Dirigente

Il legale rappresentante p.t.

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c., la società ISOLA s.r.l. dichiara di approvare espressamente e specificamente le seguenti disposizioni: art. 10 (cessione a terzi); art. 12 (esonero responsabilità); art. 13 (clausola risolutiva); art. 14 (rinuncia all'ipoteca legale); art. 15 (clausola di foro).

ISOLA s.r.l.

ALLEGATI:

- A:** Immobile
- B:** Progetto
- C:** Progetto opera pubblica
- D:** Proposta Privato
- E:** Titoli di Proprietà
- F:** Valutazione congruità Ufficio
- G:** Garanzie Esecuzione Opere