

ATTO D'OBBLIGO FINALIZZATO
ALLA SOTTOSCRIZIONE DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO
Ai sensi dell'ART. 6 della L.R. 11/2004

La sottoscritta sig.ra Vanin Edi in qualità di Amministratore Unico della "Meridiani Due S.r.l." con sede in Cavallino Treporti (Ve), via Fausta n. 71/A (c.f. e P.Iva 03303930279), di qui in avanti indicata anche come "Proponente";

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 19/05/2012 il PAT è divenuto efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n.35 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta 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. 85 del 22.12.2015 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 in data 23/07/2013 con deliberazione n. 43 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano degli Interventi;
- che in data 15/02/2016 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, il Proponente ha presentato in data 17/06/2016 prot. n.13836 una proposta preliminare di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune, in seguito integrata con altra documentazione in data 13/09/2016 prot. n.20189;
- che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati prevede quanto segue: Trasformazione dell'area di proprietà identificata nel P.I. vigente ad area "Z.T.O. C2/3 – Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi" (scheda norma n°39 delle N.T.O.), ed identificata nell'approvato P.A.T. ad "Aree di Urbanizzazione Consolidata Attuata" ricompresa nel perimetro "Contesti territoriali destinati alla proposta di ambito a rilevanza strategica", a "Z.T.O. D2.3 Sottozona per attività ricettive alberghiere";
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia in: **"Quota di partecipazione alle spese necessarie per opere di viabilità e parcheggi"**;
- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;

- che il Proponente si è fatto carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta facendo ulteriori verifiche;
- che la proposta preliminare presentata in data 17/06/2016 è risultata meritevole di accoglimento come comunicato dal Comune in data 23/06/2017 con nota prot. n.109;
- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi.

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. Il Proponente sig.ra Vanin Edi in qualità di Amministratore Unico della "Meridiani Due S.r.l." con sede in Cavallino Treporti (Ve) è proprietaria piena ed esclusiva degli immobili siti in Comune di Cavallino Treporti aventi una superficie catastale complessiva di circa 5.432 mq e identificata catastalmente al foglio n. 27, mapp.li 42-609-610-623 del Comune di Cavallino Treporti;
2. per i suddetti Immobili il PAT prevede quanto segue: "Aree di Urbanizzazione Consolidata Attuata" ricompresa nel perimetro "contesti territoriali destinati alla proposta di ambito a rilevanza strategica";
3. la proposta presentata dal Proponente ed allegata alla presente contiene quanto segue:
 - Schema di Accordo Pubblico-Privato, redatto per l'intervento in oggetto, da sottoscrivere dal Proponente per accettazione (d'ora in avanti l'"**Accordo**");
 - Elaborati grafici riportanti:
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - Individuazione delle aree a standard da realizzare e assoggettare a servitù di uso pubblico, rappresentanti parte del beneficio pubblico;
 - 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 realizzano il soggetto

- pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita dal Comune;
- Valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGR 1400 del 29/08/2017;
 - Sintesi dello studio di impatto sulla mobilità, intesa come insieme di tutte le componenti: traffico privato/viabilità, trasporto pubblico, bici, pedone, 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 correlazioni 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 e ai criteri progettuali tesi a 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.
4. l'accordo sarà recepito con il procedimento di variante al PI;

IL PROPONENTE FORMALMENTE ACCETTA E SI OBBLIGA

1. A collaborare con l'Amministrazione Comunale intraprendendo tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto dell'Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.
2. In particolare il Proponente si obbliga:
 - a realizzare gli interventi così come previsto negli allegati elaborati grafici;
 - a realizzare e a cedere le opere di urbanizzazione, necessarie all'attuazione della proposta;
 - a titolo di beneficio pubblico, a corrispondere al Comune di Cavallino Treporti la somma di € 550.110,10 (cinquecentocinquantamila centodieci/10 euro) con le modalità e nei termini meglio precisati nello schema di accordo pubblico-privato allegato alla proposta;
 - a rinnovare in forma pubblica l'Accordo entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di avvenuta approvazione della presupposta variante al Piano degli Interventi;
 - a presentare al Comune, entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla rinnovazione dell'Accordo in forma pubblica, il PUA;
 - a iniziare i lavori relativi alle opere di urbanizzazione entro 12 (dodici) giorni dal rilascio del titolo edilizio; a ultimarli entro 36 (trentasei) mesi dall'inizio lavori e ad asservire all'uso pubblico o a cedere al Comune le aree individuate nella scheda norma entro 60 (sessanta) giorni dal collaudo;
 - a rispettare i tempi per l'attuazione di tutte le opere proposte nel cronoprogramma, dando atto che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato sono a carico del Proponente e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo.
3. In caso di mancato rispetto dei tempi sopra indicati, l'Amministrazione può dichiarare decaduto l'Accordo e ripristinare la previgente destinazione urbanistica.
4. A garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti con il presente Atto la sottoscritta Ditta presenta in allegato garanzia fidejussoria bancaria o di primaria compagnia assicurativa per € 55.011,00 (cinquantacinquemila undici/00 euro) pari al 10 % del beneficio pubblico riconosciuto al Comune.